Leidschendam-Voorburg

Verslag Participatieavond Volkshuisvestingsprogramma

Bijeenkomst met stakeholders Leidschendam-Voorburg
16 oktober 2025

Genodigden

De gemeente had 55 mensen stakeholders uitgenodigd om deel te nemen aan de bijeenkomst. In de uitnodiging werden mensen gevraagd om zich op voorhand aan te melden, zodat een inschatting gemaakt kon worden van het aantal aanwezigen.

Aanwezigen

Op voorhand waren er zo'n 22 aanmeldingen per e-mail. Uiteindelijk waren er ongeveer 25 deelnemers aanwezig op de bijeenkomst: projectontwikkelaar, woningcorporaties, sociale verhuurder seniorenwoningen, makelaars, huurdersorganisaties, welzijnsorganisatie, zorgorganisatie.

Locatie

De bijeenkomst vond plaats in het gemeentehuis Leidschendam.

Welkom

Na de lunch heette Wethouder Bianca Bremer alle aanwezigen welkom en benadrukte hoezeer zij het waardeert dat de inwoners hier aanwezig waren en mee willen denken.

Toelichting doel en proces

Het participatieproces werd begeleid door een onafhankelijke participatieadviseur, die tijdens de bijeenkomst het doel en de wijze van participatie toelichtte. Vanwege het beperkte aantal deelnemers en de samenstelling van het deelnemersveld heeft de gemeente besloten de reikwijdte van de bijeenkomst enigszins te beperken. De bijeenkomst richtte zich daardoor specifiek op het thema wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Binnen deze focus was er volop gelegenheid voor de aanwezige stakeholders om hun ideeën en suggesties mee te geven voor het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

Wat is het Volkshuisvestingsprogramma?

Hierin legt de gemeente vast wat de gemeente gaat doen op het terrein van:

- Woningbouw (waar, hoeveel en voor wie)
- Beter benutten bestaande woningvoorraad (splitsen, optoppen, doorstroming etc.)
- Verbeteren kwaliteit woningvoorraad en woonomgeving (verduurzaming, stedelijke vernieuwing/leefbaarheid)

- Wonen, zorg en welzijn voor ouderen en aandachtsgroepen

Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast.

Participatie

Belangrijk bij het schrijven van het Volkshuisvestingsprogramma is dat de inwoners en stakeholders kunnen meedenken. Dat doen we via twee bijeenkomsten, één voor de inwoners en één voor onze maatschappelijke partners.

Doel van de avond

Deze avond was bedoeld om van stakeholders te horen wat voor de hen de belangrijkste kwesties zijn voor het Volkshuisvestingsprogramma op het terrein van wonen, zorg en welzijn voor ouderen.

In groepen uit elkaar

Voor het ophalen van ideeën waren er drie tafels met elk een eigen thema:

1. Doorstroming
2. Zorgzame wijken
3. Woningen en woonvormen voor ouderen

Opbrengst

De tafelvoorzitters hebben aan het einde een terugkoppeling gegeven van de opbrengst, zodat iedereen te horen kreeg wat bij de andere tafels was besproken.

Tafel 1 – Doorstroming

Aan tafel zit 1 seniorenmakelaar van Vidomes, twee makelaars werkzaam in het koopsegment en twee beleidsadviseurs op het gebied van wonen en zorg van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Vragen:
Wat kan de gemeente doen om ervoor te zorgen dat meer ouderen en empty nesters verhuizen naar een kleinere, geschikte woning? (activiteiten en maatregelen uitsplitsen naar sociale huur / vrije sector)

- Er is wel degelijk bereidheid tot doorstroming bij een deel zowel van sociale huurders als woningeigenaren. Makelaars begeleiden dagelijks intensieve en op maat gemaakte doorstroomtrajecten.
- Makelaars in het koopsegment begeleiden net als doorstroommakelaars het gehele proces, van de vraag of urgentie tot het financiële plaatje en een realiteitscheck
- Locatie is cruciaal: woningen moeten centraal liggen, nabij voorzieningen en zorg.
- De wil tot doorstroming komt eigenlijk altijd door een bepaalde mate van urgentie, dit zijn vaak gezondheidsklachten maar kunnen ook voortkomen uit een wens om te reizen

- Realiteitsbesef moet worden gestimuleerd: mensen kiezen pas voor doorstroming als het echt nodig is.
- 95 procent van mensen wil niet meer gaan betalen voor een woning, en stellen ook strikte eisen aan deze woning. Er zijn weinig mensen die van een koopwoning naar een huurwoning verhuizen.
- Het overtuigen van mensen om daadwerkelijk te verhuizen vraagt om zorgvuldige begeleiding en diepgaand inzicht in de woningmarkt. Dit is specialistisch werk dat dagelijks wordt uitgevoerd door professionele makelaars. Het gemeentelijke voorstel om een aparte doorstroommakelaar voor het koopsegment aan te stellen, kan daarom als dubbelop worden beschouwd: juist de beroepsmakelaars beschikken over de expertise en ervaring om dit proces effectief te begeleiden.
- De gemeente kan doorstroming het beste bevorderen via communicatie en voldoende passende woningvoorraad (in het koopsegment is de voorraad wel aanwezig). Daarnaast kan ook worden ingezet op een extra stimulans vanuit de gemeente via subsidies, overbruggingsfinanciering of verhuisvergoedingen.
- De makelaars raden aan om in te zetten op het bewustzijn van mensen: communicatie van mogelijkheden en inzicht in de toekomstige woningvoorraad.
- De makelaars in het koopsegment staan ook positief tegenover samenwerking rondom het thema doorstroming. Zij zijn bereid actief bij te dragen aan initiatieven die dit proces ondersteunen, bijvoorbeeld door deel te nemen aan informatiebijeenkomsten of voorlichtingssessies. Tijdens dergelijke momenten kunnen zij inwoners adviseren, hun expertise delen over de woningmarkt en helpen bij het maken van realistische keuzes.
- Wat zijn de mogelijkheden om iemand vanuit een schaarse koopwoning voorrang te bieden bij een sociale huurwoning? Dit is een controversieel onderwerp.
- Op de sociale huurmarkt hebben de woningcorporaties in samenwerking met de gemeente al vele stappen gezet op het gebied van doorstroming, hier loopt het vaak vast op een beperkte geschikte woningvoorraad. Ook in deze markt speelt communicatie een grote rol.

Tafel 2 – Zorgzame wijken
Aan tafel zitten twee woningcorporaties, een huurdersorganisatie, een makelaar, een projectontwikkelaar en twee beleidsadviseurs op het gebied van wonen en zorg van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

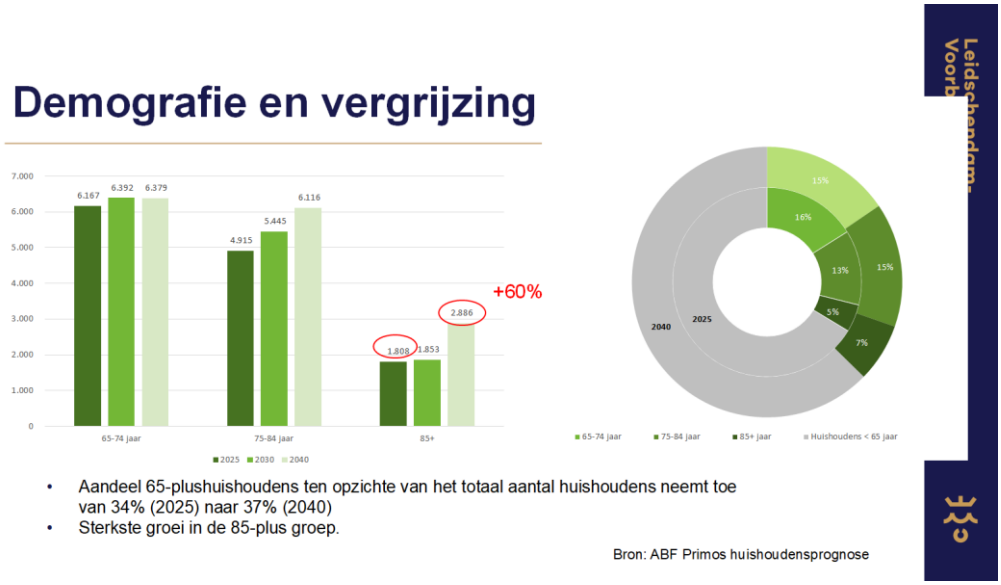
Vragen:
1. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat er zorgzame gemeenschappen ontstaan en blijven bestaan?
- Start met kleinschalige ontmoeting (elkaar groeten, verhalen vertellen Methodiek verhalen vertellen)

- Bewoners hebben eigen verantwoordelijkheid in het stimuleren en behouden van zorgzame wijken; het activeren van bewoners en het faciliteren van ontmoeting door de gemeente en welzijnswerk kunnen de saamhorigheid vergroten.
- Diversiteit in ontmoeting van belang: zoek sleutelfiguren in de wijk vanuit verschillende culturen
- Verschillende groepen uitnodigen voor activiteiten (voorbeeld: Sterk voor Noord).
- Briefjes ophangen in buurthuis en supermarkt voor bijvoorbeeld wandelmaatjes, samen koken
- Zorg voor aantrekkelijke en laagdrempelige ontmoeting
- Voorwaarde voor saamhorigheid in de flat of de buurt is het opheffen van de anonimiteit van bewoners (welkom heten nieuwe bewoners)
- Activiteiten organiseren in de buurt (breder dan alleen de eigen flat of straat) – ook 's avonds en in het weekend – kan mensen bij elkaar brengen
- Verbinding van bewoners door de inzet van een flatcoach
- Continuering Lief en leedstraatjes door de gemeente
- Meer verbinding tussen huurders en kopers: VvE's en bewonerscommissies van huurders koppelen aan corporaties met activiteitencommissies.
- Zorg dat er regels zijn bij het ontstaan van een gemeenschap of vereniging
- Netwerkbijeenkomst van welzijns-, woon- en zorgorganisaties rondom het thema "verbinding in de wijk" organiseren
- Eten en drinken verbindt (niet vergoed door de gemeente)
- Draag uit wat er waar gebeurt, wat er goed gaat, wat bewoners zelf doen, o.a. via het Krantje
- Zorg voor vervoer, door bijvoorbeeld de inzet van een Buurtbus



2. Hoe kan de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende ruimte is voor ontmoeten in de wijk, ook in nieuwbouwprojecten?

- Een ontmoetingsruimte, zowel binnen als buiten, opnemen in het Programma van Eisen voor nieuwbouw van een wooncomplex (zie de Publicatie Ruimte voor ontmoeting
- Bij nieuwbouw parkeerplaatsen uit het zicht aan de achterzijde en ruimte voor ontmoeting aan de voorzijde: voortuinen waar men elkaar tegenkomt
- Ontmoetingsruimte toegankelijk voor bewoners in de buurt
- Bredere galerijen voor ontmoeting met bankje
- Ontmoeting mogelijk maken in de hal naar de lift toe
- Gevoel van veiligheid creëren met extra verlichting en camera's
- Onderzoek kansen voor een buurtwinkel



Tafel 3 – Woningen en woonvormen voor ouderen

Vragen:

1. Aan welke eisen moeten 'passende' woningen of woonvormen voor senioren voldoen?

- De eisen voor nultredenwoningen en geclusterde woningen zijn afdoende. De eisen voor zorggeschikte woningen mogelijk te streng.
- In de gestapelde nieuwbouw wordt 100% nultredenwoningen gerealiseerd. Een opwaardering naar geclusterde woningen is geen knelpunt.
- Woonwensen van senioren zijn vaak duur; vooral de vraag naar een grote woning is (financieel) moeilijk haalbaar. Een oplossing kan worden gevonden in de juiste indeling van een kleine woning. Vooral een extra slaap/hobbykamer is van belang.
- Woningbouw voor senioren is geen garantie op het vrijspelen van schaarse woningen omdat senioren moeilijk tot verhuizing te verleiden zijn. Naast de woonlasten is de kwaliteit van belang. Verder wordt de bereikbaar van OV en voorzieningen genoemd als belangrijke factor.

- Projecten met een woningmix voor jong en oud, koop en huur zijn elders geslaagd. Dit vraagt om een gedreven ontwikkelaar.
- Er wordt een voorbeeld genoemd van een wooncomplex waarbij de gemeenschappelijke huiskamer/ontmoetingsruimte door de bewoners wordt beheerd middels een ‘huiskamercommissie’. Blijkt erg goed te werken.
- Het complex Mariënpark in Leidschendam wordt genoemd als zeer geslaagd voorbeeld voor ouderenhuisvesting.

2. Wat kan de gemeente doen om de bouw van woningen voor senioren te stimuleren/versnellen?

- Corporaties en ontwikkelaars vragen zich af in hoeverre de opgaven van het Rijk aansluit bij de werkelijke behoefte in onze gemeente. Een corporatie geeft aan dat het aandeel ouderenwoningen in het bezit al erg groot is. Men ziet uit naar de resultaten van de woonzorganalyse om de (toekomstige) behoefte beter in beeld te krijgen.
- Een zorggeschikte woning is een dure woonvorm. Er worden kansen gezien door uitbreiding van de woningbouw bij de zorgcentra. Hiervoor moet worden samengewerkt met zorgpartijen.
- Voor het toevoegen van sociale ouderenwoningen wordt optoppen en aanplakken bij bestaande complexen genoemd als belangrijke kansen.
- De stapeling van beleid en regels door de gemeente wordt gezien als belemmering voor het realiseren van ouderenhuisvesting, o.a. bij optoppen.
- Een partij stelt dat het verkopen van grotere sociale eengezinswoningen investeringsruimte kan bieden om meer geschikte ouderenhuisvesting te realiseren.
- Bij tenders kan de gemeente een duidelijke opdracht formuleren voor de bouw van ouderenhuisvesting. Hiermee kunnen met name ook de particuliere ontwikkelaars worden gestimuleerd om bij de dragen aan de opgave.