

Woonvisie 2019-2022

Actualisatie vigerend woonbeleid



Inhoud

Voorwoord.....	3
Samenvatting	4
Leeswijzer	5
Wonen in breder perspectief	6
Beleidsontwikkelingen om ons heen.....	7
Visie op overkoepelend woonbeleid	9
Verstedelijkingsopgave en concurrerende/integrale ruimtevragen.....	10
Thema 1: Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad.	11
Woningbouwprogramma Voorschoten 2030	12
Conclusies Woningbouwprogramma	13
Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid	13
Woonopgaven voor thema 1. opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad.....	14
Thema 2. Duurzame woningvoorraad.....	16
Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid	16
Woonopgaven thema 2. Opgaven voor een duurzame woningvoorraad.....	17
Thema 3: Wonen en Zorg.....	18
Langer Thuiswonen	19
Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2021	19
Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid	20
Woonopgaven thema 3. Opgaven voor wonen en zorg	21
Thema 4: Beschikbaarheid en betaalbaarheid in huursector.....	22
Volkshuisvestelijk doelgroep en betaalbaarheid	22
Statushouders.....	23
Wachtlijsten reduceren.....	23
Huisvestingsverordening.....	23
Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid	24
Woonopgaven thema 4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector.	25
Vervolgfase 2 en locatieontwikkeling	27
Bijlage 1. Totstandkoming actualisatie	30
Bijlage 2. Cijfermatige onderbouwing, input stakeholders en woonopgaven	32
Bijlage 3. Bronnenlijst.....	35

Voorwoord

Voor u ligt de actualisatie woonvisie 2019-2022. Het college heeft in het Coalitieakkoord 2018 – 2022 de ambities verwoord om te bouwen waar vraag naar is en daarbij een goed evenwicht in het woningbouwprogramma te realiseren voor alle generaties. De ambitie is om de voorspelde groei van 10% huishoudens in 2040 te kunnen opvangen en het groene karakter van Voorschoten te behouden. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is eveneens: *"Ervoor blijven zorgen dat Voorschoten een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep inwoners."* (Woonvisie 2016 – 2019, 2016, pag. 13). Specifiek ligt de focus op het huisvesten van jongeren, starters en ouderen. Om deze ambities te realiseren moet en zowel gestuurd worden op kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad.

Samenvatting

De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders als de landelijke Nationale Woonagenda, de aangescherpte provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. Er wordt tot 2040 een demografische groei verwacht van 10% waarmee Voorschoten groeit naar 27.434 inwoners verdeeld over 12.126 huishoudens en 12.366 woningen. Zie onderstaand schema:

Jaartal	2018	2040
Inwoners	25.512	27.434
Huishoudens	11.127	12.126
Woningvoorraad	11.447	12.366

Bron: www.voorschoten.incijfers.nl

Om voor aankomende collegeperiode de woonopgaven in beeld te hebben heeft er een actualisatie plaatsgevonden van de Woonvisie 2016 – 2019. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonbeleid zijn als volgt:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 sociale huurwoningen extra toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma bovenop de huidige plancapaciteit c.q. woningbouwprogrammering.
- Voorschoten wil energieneutraal zijn in 2030.
- We gaan vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is.
- Het woonwagenebeleid moet worden herzien.

Om de woonopgaven in beeld te brengen is enerzijds een cijfermatige analyse uitgevoerd, anderzijds een beleidsmatige. De belangrijkste stakeholder van de gemeente zijn geconsulteerd voor input, te weten de woningcorporaties, huurdersorganisaties, particulieren verhuurders, zorgpartijen en de VAC.

De rapportage 'Woonvisie 2019 – 2022' is de afronding van fase 1 waarin de woonopgaven inzichtelijk is gemaakt. Vervolgens wordt er in fase 2 de uitwerking gerealiseerd waarbij een breed participatietraject ingezet wordt, enerzijds thema gericht, anderzijds per locatieontwikkeling.

Leeswijzer

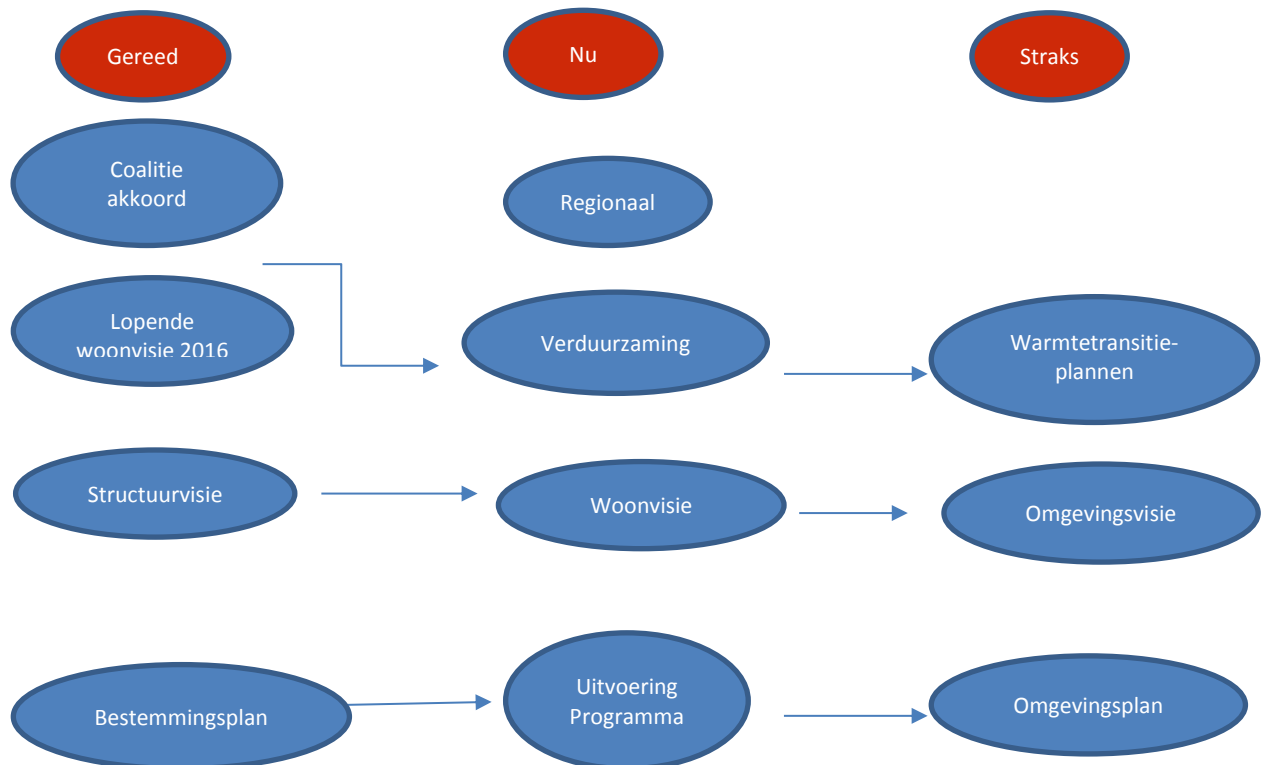
Deze rapportage is opgebouwd conform de structuur van de huidige woonvisie. De woonvisie is opgebouwd uit de volgende thema's:

1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
2. Duurzame woningvoorraad
3. Wonen met zorg en welzijn
4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector.

Vervolgens worden de ontwikkelingen om ons heen toegelicht waarbij gewijzigde beleidskaders in beeld zijn gebracht die van invloed zijn op het huidige woonbeleid. Vervolgens worden de belangrijkste aandachtspunten per thema benoemd. Tot slot wordt er een doorkijk gegeven naar het vervolg in fase 2 en locatieontwikkeling.

In de bijlagen treft u een uitleg aan over de totstandkoming van de woonvisie en het proces, de factsheets die een overzicht weergeven van de gesprekken die gevoerd zijn met de stakeholders, de cijfermatige analyse, een schematisch overzicht van de woonopgaven en tot slot een bronnenlijst.

Wonen in breder perspectief



Om een goede evenwichtige woningvoorraad te realiseren waarbij alle generaties prettig kunnen wonen is een integrale aanpak nodig. We handelen niet alleen vanuit de woonvisie, maar ook vanuit kaders als de structuurvisie, bestemmingsplannen en (toekomstige) warmtevisie. Uiteindelijk moet er per locatie een invulling gegeven worden aan de opbouw van het woningbouwprogramma, waarbij het proces van de ruimtelijke ordening ingezet wordt.

Vooruitlopend op de Omgevingswet is het van belang geen nieuwe woonvisie te realiseren, maar de ambities zodanig weer te geven dat deze integraal te benaderen zijn en dat zij passen in het kader van de Omgevingsvisie. Het realiseren van de woonopgaven gebeurt niet meer sectoraal, maar heeft ook een relatie tot de duurzaamheidsopgave, het bereikbaar houden van het dorp en het in standhouden van een vitaal en (financieel) gezond dorp. Daarnaast is een geactualiseerde woonvisie van belang voor toekomstige woningbouwontwikkeling in de ruimtelijke ordenings sfeer, waarbij afwegingen gemaakt moeten worden als; voor wie gaan we bouwen? Waar gaan we bouwen? En op welke locatie gaan we wat realiseren? In bijlage 1 wordt het proces en de opbouw van het brede participatietraject omschreven.

Beleidsontwikkelingen

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2016 – 2019 zijn er diverse wet - en regelgeving en beleidskaders veranderd. Deze paragraaf geeft inzicht in de gewijzigde kaders.

Nationale Woonagenda 2018 – 2022

Minister Ollongren heeft in de Nationale Woonagenda de ambitie uitgesproken om jaarlijks landelijk 75.000 woningen extra te willen realiseren tot 2025. De Woonagenda kent drie pijlers, te weten:

1. Versnellen en vergroten van het woningaanbod

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan en daarmee in te zetten op extra plancapaciteit om plannen die in de toekomst uitvallen op te vangen (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 3-6).

2. Betaalbaarheid

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 6-9).

3. Beter benutten bestaande voorraad

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 9 - 12).

Een groot deel van deze ambitie moet een vervolg krijgen in regionaal en lokaal beleid. Voor Voorschoten is het voornamelijk van belang om in te zetten op het versnellen van de woningbouwproductie.

Beleidskader gemeenschappelijke standplaats – en woonwagenbeleid

Medio 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties bepaald dat gemeenten geen uitsterfbeleid mogen hanteren voor woonwagens. Concreet betekent dit (Beleidskader gemeentelijke woonwagen – en standplaatsenbeleid, 2018, pag.19):

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

In Voorschoten is er momenteel één standplaats opgenomen in het bestemmingsplan. Voor Voorschoten ligt er een opgave om in samenwerking met de regio de behoeften van standplaatszoekenden in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan overwogen worden om de standplaatsen uit te breiden.

Vernieuwde Visie Ruimte en Mobiliteit

Met een gewijzigde Visie Ruimte en Mobiliteit is ook het Programma Ruimte aangepast. Er wordt vooral meer ingezet op een kwaliteitssprong die gerealiseerd moet worden. De regionale woonvisies krijgen meer aandacht. Waarbij niet alleen kwantiteit van belang is, maar eveneens kwaliteit. Niet louter meer controleren of het x aantal woningen gebouwd zijn, maar ook zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. Kwaliteit kan geborgd worden door type prijsklasse, type woning en woonmilieu. De provincie benadert de regionale woonvisies vanuit de wens om een verdere verbetering van de bestaande bebouwde omgeving, waarbij de focus ligt op herstructurering, verdichting en transformatie. Hierbij rekening houdend met bouwen voor de korte - en lange termijn. Nieuw zijn de regionale woningbouwprogramma's, welke in lijn moeten zijn met de opgestelde regionale woonvisies. Binnen bestaand stads – en dorpsgebied (BSD) liggen er veel kansen voor herstructurering en transformatie. Er is ook aandacht voor middenhuur. De regionale woonvisie moet ook voorzien in passend aanbod voor middenhuur en aandacht voor de energietransitie en klimaatadaptatie.

Visie op overkoepelend woonbeleid

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

In 2017 is de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 met bijbehorend Uitvoeringsprogramma Holland Rijnland vastgesteld. Het motto van de Regionale Woonagenda is "kwaliteit voor kwantiteit". De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda "Samen waarmaken en versnellen" in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. Voorschoten maakt onderdeel uit van de subregio West binnen de regio Holland Rijnland. Met vaststelling van de Regionale Woonagenda in maart 2018 wil de regio een kwalitatieve koers schetsen voor een goed functionerende woningmarkt (Regionale Woonagenda Holland Rijnland, 2017, pag. 2). Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Het college hecht waarde aan een goede samenwerking binnen de Leidse regio. De autonome woningbehoefte in de regio is 30.000 woningen tot 2030. Houdt hierbij rekening met instroom van buiten de regio dan komt dit op een behoefte van 36.000 woningen. De Regionale Woonagenda beschrijft diverse opgaven, waaronder een extra bouwproductie van 1.600 woningen op subregionaal niveau tot 2030 (Regionale Woonagenda Holland Rijnland, 2017, pag. 2). Er moet ingezet worden op inbreiding in plaats van uitbreiding. Bereikbaarheid is een van de pijlers om woningbouwproductie mogelijk te maken. Dit onderschrijft ook het nieuwe college dat aandacht vraagt in de actualisatie van de woonvisie voor bereikbaarheid. Bouwen voor diverse woonmilieus. Daarbij kan woningbouw niet los gezien worden van economische ontwikkeling. Hiertussen bestaat een wisselwerking.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de eerste periode tot 2022 voldoende plannen zijn, maar dat daarna de bouwproductie afneemt. Geconstateerd is dat de huidige bouwplannen om diverse redenen vertraging hebben opgelopen. Daarom de keus om sterker te sturen op tempoversnelling. Maar ook op een goede ruimtelijke, kwalitatieve afweging van ruimtegebruik, een zodanig woningbouwprogramma dat bijdraagt aan minder verdringing op de woningmarkt en dat recht doet aan diverse woonmilieus. Aandacht voor langer zelfstandig thuiswonen, bevorderen van doorstroming en aandacht voor de verduurzaming, bereikbaar bouwen en tot slot solidariteit binnen de (sub) regio.

De Uitvoeringagenda Holland Rijnland omschrijft hoe er invulling gegeven kan worden aan de verschillende opgaven. Uit de consultatieronde is naar voren gekomen dat er extra aandacht gevraagd wordt voor de volgende thema's:

1. Monitoring, in het bijzonder voor bouwen van de sociale huursector
2. Nadere uitwerking van huisvesting van de bijzondere doelgroepen
3. Verkenning doorstroming bevorderende maatregelen
4. Helder protocol voor afweging – en toetsingskaders.

Dit heeft geresulteerd in een aantal werkgroepen die zich verder verdiepen in de onderwerpen en daarmee 'uitvoering' geven aan de gewenste ambities. Voorschoten participeert in de werkgroep 'Blijvend Betaalbaar', waarin instrumenten in kaart gebracht worden die inzicht geven in het blijvend betaalbaar houden van woningen.

Verstedelijkingsopgave en concurrerende/integrale ruimtevragen

In 2017 is de structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken" vastgesteld. Hiermee is vastgesteld een breed gedragen, gebiedsdekkend ruimtelijk afwegingskader voor Voorschoten tot aan 2025 (Groen, veilig en Betrokken, 2017, pag. 7). Wonen is hier een onderdeel van. De woningbouwopgave gaat niet alleen over het realiseren van voldoende woningen op de juiste plek. Er is meer nodig dan alleen woningbouw. Ook in het licht van de naderende omgevingsvisie is het steeds meer van belang integrale afwegingen te maken in plaats van sectoraal. Denk hierbij ook aan thema's als bereikbaarheid en de relatie tussen realisatie van woningbouw of bedrijventerreinen.

Conform de verstedelijkingsopgave in de provincie Zuid-Holland moeten in de periode tussen 2010 en 2030 in de Provincie Zuid – Holland 230.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Tot op heden zijn er 80.000 woningen gerealiseerd en rest er een opgave van circa zo'n 150.000 woningen. Daar komen voor de periode tot 2040 nog eens 60.000 woningen bij. De constatering is dat er meer vraag is naar binnenstedelijke woon – en werkmilieus. Daarnaast gaat de verstedelijkingsopgave niet alleen over de woningbouw. Binnen de verstedelijkingsopgave moet ook rekening gehouden worden met bereikbaar, bouwen bij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), herontwikkeling van bedrijventerreinen en verduurzaming van bezit. Aandachtspunten zijn de knelpunten van de woningbouw en welke versnellingsmogelijkheden er ingezet kunnen worden.

Binnen de verstedelijkingsalliantie hebben acht gemeenten¹ in samenwerking met de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag en de Provincie Zuid – Holland een Verstedelijkingsalliantie opgericht. Gezamenlijk is er een strategie ontwikkeld die ervoor zorgt dat er voldoende plan aanbod is, te weten 170.000 woningen tot 2040 in stedelijke milieus met HOV.

Er ligt dus zowel op landelijk, regionaal als lokaal niveau een opgave om woningbouw te realiseren. Voor Voorschoten is het van belang een bijdrage te leveren aan de regionale opgaven te realiseren zoals aangestuurd door de provincie. Door jaarlijks de plannen aan te bieden aan de provincie wordt er gestuurd op een correcte woningbouwrealisatie.

Tot slot participeert Voorschoten binnen het samenwerkingsverband Hart van Holland. Een vakinhoudelijk gremium waar tien gemeenten² bij betrokken zijn. In het kader van integraal ruimtebenadering en om in te spelen op de Omgevingswet heeft Hart van Holland de "Regionale Agenda Omgevingsvisie 2040" opgesteld. Hierin worden ruimtelijke kaders geschetst die het mogelijk maken de leefomgeving optimaal te benutten (Hart van Holland, 2017, pag. 4.). In nauw overleg met de provincie, gemeente en Hart van Holland wordt er in 2019 gewerkt aan een Uitwerkingsagenda.

¹ Dordrecht, Rotterdam, Schiedam, Delft, Rijswijk, Den Haag, Zoetermeer en Leiden

² Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noorwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen, Wassenaar en Zoeterwoude

Thema 1: Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad.

Eind 2018 telt de gemeente Voorschoten 25.512 inwoners verdeeld over 11.442 woningen en 11.127 huishoudens. Ten opzichte van 2016 zien we hier een lichte groei. De demografische ontwikkelingen laten zien dat Voorschoten een groei verwacht naar 27.434 inwoners in 2040 (circa 10%), dit is een toename van circa 2.000 inwoners. Zet dit af tegen een gemiddelde van 2.2 persoonshuishoudens, dan dienen er zo'n 900 woningen bij te komen tot 2040. Op dit moment zijn er plannen tot 2030 geïnventariseerd welke ruim 850 harde en zachte plannen betreft. De verwachting is dat Voorschoten tot 2030 een toevoeging van 1.100 woningen aan kan c.q. kan realiseren.

Om aan de ambitie te voldoen om 25% sociale huurwoningen te realiseren bij nieuwbouw dienen er ruim 200 woningen binnen het huidige woningbouwprogramma gerealiseerd te worden. Op dit moment staan er 210 woningen in de planning waarvan 139 studentenwoningen. Voor de provincie worden studentenwoningen niet meegerekend, wat betekent dat er 71 woningen in het sociale huursegment gebouwd worden.

Dit betekent dat Voorschoten een opgave heeft in het realiseren van de sociale huurvoorraad. Wil zij een gemiddelde van 25% bereiken bij nieuwbouw dan dienen er circa 150 woningen toegevoegd te worden tot 2030 in de sociale huurvoorraad bovenop de huidige plannen die op dit moment geraamd staan. De drie grote projecten in Voorschoten hebben sociale huur meegenomen, te weten: Arsenaal - Segaar, Starrenburg III, Intratuin. Op deze drie locaties is vastgelegd dat sociale woningbouw wordt gerealiseerd, conform de eerder gemaakte afspraak uit de woonvisie, van 15% sociale koop en 15% sociale huur. In de huidige woonvisie is dit percentage vastgelegd. Echter schrijft de Regionale Woonagenda voor dat er een gemiddelde van 25% sociale huurvoorraad gerealiseerd moet worden, dit staat dus los van sociale koop. Op dit moment wordt het gemiddelde van 25% niet gehaald. De 139 studentenwoningen die gerealiseerd gaan worden aan het Hofflandhuys, worden namelijk buiten beschouwing gelaten in de aanvaarding van het woningbouwprogramma door de provincie. Het college wil zich inspannen om ook woningen in het goedkope segment te realiseren, maar kan hier geen % aan koppelen.

De projecten in de initiatieffase bieden mogelijkheden om sturing te geven op voorhand, daar waar de plannen nog in ontwikkeling zijn. De instrumenten die regionaal geïnventariseerd zijn in de Werkgroep 'Blijvend Goedkoop' kunnen een bijdrage leveren aan het inzetten op goedkoop houden wat goedkoop is. Dit zal in de vervolgfase verder uitgewerkt moeten worden.

Vanuit de provincie wordt er meer gestuurd op kwaliteit dan op kwantiteit van de woningvoorraad. Daar waar er in het verleden vooral gestuurd is op bouwaantallen ligt nu de focus op realisatie van type woningen, prijsklasse en woonmilieus. De lokale ambitie is om in te spelen op 10% groei van de bevolking tot 2040. Wat zegt het huidige woningbouwprogramma over deze ambities, hierbij ook rekening houden met realisatie van 25% sociale huurvoorraad? Onderstaand schema geeft anno 2018 de opbouw van de woningvoorraad weer:

	Koopsector	Sociale huursector	Particuliere huursector	Totaal
Voorschoten	63,0%	21,8%	15,2%	100,0%
Zuid-Holland	51,5%	33,5%	15,0%	100,0%
Nederland	56,5%	29,6%	13,9%	100,0%

Bron: www.voorschoten.incijfers.nl

Woningbouwprogramma Voorschoten 2030

Jaarlijks vindt er (regionaal) een actualisatie van het woningbouwprogramma plaats op verzoek van de provincie. Dit gebeurt aan de hand van het invoeren van de provinciale planmonitor (<https://planmonitorwonen.nl/planmonitor>). Hierin worden de harde en zachte plannen voor woningbouw opgevoerd, waar mogelijk verdeeld naar aantallen, prijsklasse, type woningen en type woonmilieus.

De provincie dient het woningbouwprogramma te aanvaarden dat regionaal wordt opgesteld. Het is dus van belang dat Voorschoten haar woningbouwprogramma afstemt in de regio Holland Rijnland. De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. De regionale bandbreedte bedraagt 22.000 tot 28.000 woningen. Dit betekent dat er tot 2030 in de gehele regio tussen de 22.000 en 28.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Voor Voorschoten ligt het aantal op 1.100 woningen tot 2030. Het aantal toe te voegen woningen aan de woningvoorraad wordt berekend aan de hand van een tweetal rekeningmethoden die de provincie hanteert. Dit zijn de 'Woningmarktbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP).

Er vindt jaarlijks op subregionaal niveau afstemming plaats over het woningbouwprogramma. Voorschoten neemt deel aan de subregio West, bestaande uit: Voorschoten, Katwijk Leiden, Zoeterwoude, Oegstgeest en Leiderdorp. Op dit moment bouwt Voorschoten in de subregio binnen de bandbreedte. Dit betekent dat er lokaal nog ruimte is om bij te bouwen. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de subregionale spreiding. Zowel in Voorschoten als in de subregio West ligt er een opgave om meer sociale huurvoorraad te genereren.

De Woningmarktbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP), laten zien dat er in Voorschoten een mogelijke woningbouwgroei verwacht wordt van 1.100 tot en met 2030. Dit sluit nagenoeg aan bij de huidige plancapaciteit die inzichtelijk is voor de periode tot 2030.

Conclusies Woningbouwprogramma

Tot en met 2030 bestaat het woningbouwprogramma uit bruto ruim 850 woningen. De bouwlocaties bestaan voor de helft uit harde plannen, oftewel plannen in voorbereiding of onherroepelijke plannen. De overige helft betreft zachte plannen, waarvan een kwart van de locaties als potentiële locatie wordt aangewezen, maar nog geen invulling kent van het aantal mogelijk te bouwen woningen, prijsklasse of type.

Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid

1. De kaders voor nieuwbouw worden aangepast: 15% huur en 15% goedkope koop wordt 25% sociale huurvoorraad als gemiddelde gehanteerd voor nieuwbouwprojecten. Het college wil zich inspannen om ook woningen in het goedkope segment te realiseren, maar kan hier geen % aan koppelen.
2. Instrumenten inzetten om versnelling van nieuwbouwopgaven te realiseren.
3. Inzetten op een extra toevoeging van 150 sociale huurwoningen aan de huidige plancapaciteit.

Woonopgaven voor thema 1. opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad

Opgave	Wat gaan we daarvoor doen?	Door middel van welk instrument?
1. Bouwen voor jongeren, starters en ouderen om zo een evenwichtig mogelijke verhouding te realiseren.	<ul style="list-style-type: none"> • Inzetten op innovatieve woonvormen die het mogelijk maken om jongeren, starters en ouderen te huisvesten in een passende woning. bouwen. • Bouwen van (midden) huurappartementen dichtbij voorzieningen. • Positie van jongeren versterken. Hierbij vooral inzetten op het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor jongeren. • Een plan van aanpak maken om te komen tot nieuwe meerjaren prestatieafspraken om zo te realiseren dat er meer betaalbare woningen voor jongeren en senioren worden gerealiseerd. Een onderdeel hiervan is een behoefteaming die de behoefte van jongeren en senioren weergeeft. 	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomsten met projectontwikkelaars • Afwegingskader voor nieuwbouw • Nieuwe meerjaren Prestatieafspraken
2. De huidige plancapaciteit c.q. geplande woningbouwprogrammering tot uitvoer brengen om de 10% groei in huishoudens tot 2040 op te vangen.	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumenten ontwikkelen die het mogelijk maken om nieuwbouw te versnellen, eventueel in samenspraak met de provincie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomsten met projectontwikkelaars • Afwegingskader voor nieuwbouw
3. Aandacht voor jongeren en ouderen om zo de ambities te realiseren van het college.	<ul style="list-style-type: none"> • Inzetten op voldoende beschikbare en betaalbare woningen. • Bepalen wat we verstaan onder jongerenwoningen (bijvoorbeeld een 3 kamerappartement of een studio). 	<ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomsten met projectontwikkelaars • Afwegingskader voor nieuwbouw.

4. Instrumenten inzetten om versnelling van nieuwbouwprojecten te realiseren.	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek doen naar de mogelijkheden om versnelling te realiseren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afspraken maken met de provincie • Overeenkomsten met ontwikkelaars
5. Inzetten op circa toename van circa 150 woningen in de sociale sector om 25% sociale huurvoorraad te generen.	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de hand van potentiële locaties bepalen in welke wijken toevoeging van woningen in het sociale segment mogelijk is. • Haalbaarheidsstudie met de corporaties • Onderzoeken optie voor het opstellen van gebiedsprofielen (waarbij kenmerken en kansen per wijk inzichtelijk worden gemaakt). 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Gebiedsprofielen
6. Optimaliseren wat groen is blijft groen	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van een groenvisie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe visie groenbeleid
7. Optimaliseren van integrale aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Bij integrale locatieafweging ook rekening houden met bereikbaarheid, parkeernormen en concurrerende ruimtevragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Afwegingskader voor locatieontwikkeling

Thema 2. Duurzame woningvoorraad

Het college vraagt om een duurzame woonvisie en streeft naar de duurzame woningvoorraad in 2030. Momenteel worden er met de corporaties prestatieafspraken gemaakt over het verduurzamen van de voorraad door het nemen van energetische maatregelen en het terugbrengen van Energielabels. Echter is de regelgeving voor het energiegebruik en de energiezuinigheid van nieuwe woningen sinds de vaststelling van de Woonvisie in beweging.

Per 1 juli 2018 is de gewijzigde Gaswet in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat nieuwe woningen in principe niet meer worden aangesloten op het aardgasnet. Voor warmte en warm tapwater zal bij nieuwbouw van woningen derhalve een beroep moeten worden gedaan op alternatieve energiebronnen, zoals zon-, lucht- en bodemwarmte.

De eisen ten aanzien van de energieprestaties van nieuwe woningen veranderen ook. De energieprestatie van een nieuwe woning geeft aan hoe energiezuinig de woning is. De eisen die het Bouwbesluit aan de energieprestatie stelt worden regelmatig aangescherpt. De energieprestatie wordt nu nog uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2020 wordt de EPC voor nieuwbouw vervangen door BENG-eisen. BENG staat voor: bijna energieneutraal gebouw.

De EPC is een getal zonder dimensie (geen aanduiding met bijvoorbeeld kWh of joule). Dit getal wordt bepaald aan de hand van het primaire energiegebruik van een gebouw en een aantal correctiefactoren. Het primaire energiegebruik is het energiegebruik van de vaste installaties in het gebouw. Energiegebruik van toegevoegde installaties (koelkast, wasmachine, tv e.d.) telt niet mee.

BENG wordt bepaald aan de hand van drie kenmerken: de maximale energiebehoefte (kWh/m²/jaar) van een woning, het maximaal primaire fossiele energiegebruik (kWh/m²/jaar) en het minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie (%). De gewijzigde Gaswet en de BENG-eisen zullen leiden tot duurzamere woningbouw (energiezuiniger, minder gebruik van fossiele brandstoffen). Gemeenten mogen geen aanvullende eisen stellen, bv. voor nul-op-de-meterwoningen, waarbij ook de energie voor toegevoegde installaties (gebruiker gebonden energiegebruik) hernieuwbaar wordt opgewekt. Wel is het mogelijk om initiatiefnemers te verleiden tot het bouwen van dergelijke woningen, die lagere energielasten hebben.

Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid

1. Voorschoten wil al in 2030 energieneutraal zijn
2. In 2019 wordt er gestart met het opstellen van Warmtetransitieplannen
3. Er worden wijkambassadeurs ingezet om inwoners te ondersteunen bij verduurzaamheidsplannen.
4. De concretisering van de verduurzaming wordt verder uitgewerkt in het kader van de warmtevisie.

Woonopgaven thema 2. Opgaven voor een duurzame woningvoorraad

Opgave	Wat gaan we daarvoor doen?	Door middel van welk instrument?
1. Warmtetransitieplannen opstellen die aangeven op welke manier bestaande bouw aardgasvrij kan worden.	<ul style="list-style-type: none">• Samenwerking met regio en partners.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken
2. Gesprekken voeren met de corporaties over de duurzaamheidsopgave.	<ul style="list-style-type: none">• Gesprekken voeren in relatie tot de prestatieafspraken.	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken
3. Wijkambassadeurs inzetten om inwoners te ondersteunen bij verduurzaamheidsplannen.		

Thema 3: Wonen en Zorg

In de toekomst krijgt de gemeente Voorschoten te maken met een vergrijzing, te weten een toename van 75+ers. De verwachting is een groei van 4.2% richting 2030, zie onderstaand schema:

Vergrijzing	%
2017	10,6
2030	14,8
Stijging van %	4,2

Bron: www.voorschoten.incijfers.nl

Ondanks de stijging van het aantal 75+ers geven de woningcorporaties aan dat er in het sociale segment voldoende aanbod is voor senioren. Wanneer de woningen gelabeld zijn als seniorenwoning betekent dit dat deze toegankelijk zijn, dat er ruimte is voor een scootmobiel, er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is dat de woning vanaf 55+ bewoond kan worden. We zien wel een vraag naar huurappartementen in het middensegment. We gaan dit verder analyseren en concretiseren in de uitwerkingsfase.

Daarnaast neemt in de toekomst niet alleen de zorgvraag voor senioren toe, maar zien we ook dat er nieuwe kwetsbare groepen zijn met een zorgvraag; denk hierbij aan kwetsbare groepen met een psychische beperking die uitstromen uit instellingen die gehuisvest moeten worden. Ook de kwetsbare groepen met een lichamelijke beperking dienen langer zelfstandig thuis te blijven wonen en dit betreffen niet alleen senioren. Dit betekent dat er een extra huisvestingsvraagstuk bij komt in de toekomst waar de gemeente Voorschoten rekening mee moet houden.

Recentelijk is het beleidsplan Sociaal Domein 2018 – 2021 vastgesteld 'Iedereen doet mee'. Onder sociaal domein verstaan we alles wat te maken heeft met Jeugdwet, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015, Participatiewet en het VN-verdrag voor de rechten van de mens met een beperking en Wet publieke gezondheidszorg.

Een van de doelstellingen van het beleidsplan is 'Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden' (Beleidsplan Sociaal Domein 2018 - 2021, 2018, pag.38). Om dit te bereiken is het belangrijk dat inwoners langer thuis kunnen blijven wonen. Het langer zelfstandig wonen van ouderen en zorgdoelgroepen is tevens ingegeven door hervormingen in de zorg (decentralisatie 2015). Drie opgaven die van belang zijn voor het langer zelfstandig thuiswonen betreffen 1) het wonen 2) de ondersteuning en 3) de omgeving. Het sociale domein heeft op enkele onderwerpen raakvlakken met wonen/huisvesting. Zo moet 'het wonen' mogelijk gemaakt worden door beschikbare en geschikte woningen. Deze woningen vinden we in het sociale segment (Beleidsplan Sociaal Domein 2018 - 2021, 2018, pag. 38-40).

Langer Thuiswonen

Randvoorwaarden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen zijn toegankelijkheid en levensloopbestendigheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan domotica toepassingen en Wmo – aanpassingen in de woning. De prioriteit van langer thuis wonen komt enerzijds tot uiting in ouderen woningen (particuliere verzorgingshuizen) en anderzijds de bewoners bewust maken van eigen verantwoording (worden bijeenkomsten voor georganiseerd). Ook van belang is de inrichting van de omgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen. Dit onderschrijft de behoefte aan een meer integrale benadering (Omgevingsvisie).

Doordecentralisatie Beschermd Wonen 2021

Na het scheiden wonen en zorg in 2015 wordt er in 2021 een nieuwe doordecentralisatie voorzien. De doorcentralisatie 2021 maakt dat kwetsbare personen die uitstromen uit instellingen niet langer alleen opgevangen moeten worden door de centrumgemeenten, maar ook door de individuele gemeenten daaromheen. Dit betekent dat er een zorgdoelgroep bijkomt waar huisvesting voor gerealiseerd moet worden.

Kwetsbare doelgroepen

We zien ook regionaal aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. De Regionale Woonagenda omschrijft het volgende

“De decentralisatie jeugd (2015) en maatschappelijke zorg (2020) geeft individuele gemeenten een verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid van passende woonruimte en begeleiding van deze bijzondere doelgroepen. De huisvesting van deze doelgroepen betreft geen extra woningen bovenop de programmering in deze woonagenda, maar is een verbijzondering die maatwerk vraagt binnen de bestaande én te realiseren woningbouw. Door extramuralisatie verandert de vorm waarin deze mensen gaan wonen. Er is een groeiende behoefte aan woningen in het laagste sociale huursegment, klein (2-kamer), zelfstandig, mogelijk in geclusterde vorm met gemeenschappelijke ruimte, in nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.” (Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, 2017 pag. 10).

Voorschoten focust zich voornamelijk op de doelgroep met dementie, de gemeente streeft ernaar om in 2019 dementie vriendelijk te worden. Om dit te realiseren zijn vitale wijken noodzakelijk.

De doordecentralisatie maakt gemeenten ook verantwoordelijk voor noodopvang. Met de regio moeten hier afspraken over gemaakt worden. Een belangrijk aandachtspunt is spreiding van doelgroepen vanuit de ambitie om gedifferentieerde wijken te realiseren en een inclusieve samenleving. Er moet passende huisvesting aangeboden worden aan de volgende doelgroepen:

1. Kwetsbare personen met een zorg vraag: zij dienen dichtbij een verpleeghuis gehuisvest te worden, om zo zorg te kunnen (blijven) inkopen. Voor de GGZ doelgroep zijn goedkope huurwoningen nodig. De GGZ doelgroep wordt gezien als een volkshuisvestelijke doelgroep. Dit betekent dat zij woningen kunnen huren tot de eerste en tweede aftoppingsgrens.
2. Kwetsbare personen die uitstromen uit instellingen dienen gespreid te gaan wonen. Dit heeft alles te maken met een inclusieve samenleving.
3. Kwetsbare personen met een ernstige psychiatrische aandoening moeten geclusterd kunnen wonen. Ook hier moeten in de regio nadere afspraken over gemaakt worden.

De verantwoording voor noodopvang maakt dat er tijdelijk woningen beschikbaar moeten zijn om kwetsbare personen op te vangen. Dit betekent dat er een opgave ligt om op zoek te gaan naar creatieve (maatwerk)oplossingen die tijdelijk wonen mogelijk maken.

Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid

1. Inzetten op tijdelijke woonvormen die huisvesting mogelijk maken voor de nieuwe kwetsbare doelgroep die uitstroomt vanuit instellingen.
2. Vernieuwde woonconcepten uitwerken voor huisvesting van diverse kwetsbare doelgroepen.
3. Vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdrage aan 'Verpleeghuizen 2.0'.

Woonopgaven thema 3. Opgaven voor wonen en zorg

Opgaven	Wat gaan we daarvoor doen?	Door middel van welk instrument?
1. Inzetten op behoudt van leefbaarheid Door middel van prestatieafspraken met corporaties.	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken met wijkmanagers en woningcorporaties over het instellen van wijk coördinatoren. 	<ul style="list-style-type: none"> Prestatieafspraken
2. Inzetten op woonvormen die het mogelijk maken om kwetsbare groepen te huisvesten die uitstromen uit instellingen. Dit in het kader van de decentralisatie Beschermd Wonen vanaf 2021.	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoeken welke woningen geschikt zijn voor (tijdelijke) opvang ten behoeve van kwetsbare groepen die uitstromen uit instellingen Urgentieregeling wordt beperkt uitgebreid Mogelijkheid om in de toekomst urgenten en contigentregeling samen te voegen. Convenant opstellen met externe partijen t.b.v. doordecentralisatie 2021. 	<ul style="list-style-type: none"> Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland
3. (Woon)concepten uitwerken die bijdragen aan 'Verpleeghuizen 2.0' in relatie tot langer zelfstandig thuiswonen.	<ul style="list-style-type: none"> 'Verpleeghuis 2.0' definiëren Stellen van randvoorwaarden voor verpleeghuis 2.0'. 	
4. (Woon)concepten uitwerken die het mogelijk maken om kwetsbare groepen verspreid over wijken te huisvesten.	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden in kaart brengen voor bijvoorbeeld containerwoningen, Tiny Houses of Scheve Huisjes. 	

Thema 4: Beschikbaarheid en betaalbaarheid in huursector

Anno 2018 staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid onder druk, omdat de woningmarkt op slot zit. Dit uit zich in (te) lange wachtlijsten. Er is te weinig aanbod voor jongeren en starters en ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen, wat de doorstroming stagneert. Om voldoende beschikbare woningen te realiseren voor jongeren moet erbij gebouwd worden, waarmee we dus inzetten op een kwantiteitsslag. Daartegenover staat de kwaliteitsslag die gemaakt moet worden voor ouderen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Meer inzetten op bestaand bezit en zorgconcepten die bijdragen aan omgeving om langer zelfstandig te blijven wonen.

Een van de uitgangspunten van het nieuwe college is ervoor zorgdragen dat woningen die nu goedkoop zijn, goedkoop blijven. Dit onderschrijft eveneens de regionale ambitie. Doel is om te bouwen waar vraag naar is en niet meer te bouwen dan 100% van deze behoefte. Dit wordt eveneens onderstreept door de provincie.

Voorschoten onderschrijft de Regionale Woonagenda 2017 en de daarin gemaakte afspraak om minimaal 25% sociale huur te realiseren. Hier wordt flexibel mee omgegaan als het gaat om het bepalen van het percentage sociale huurwoningen per nieuwbouwlocatie. Dit kan meer of minder dan 25% zijn, mits het totale volume over de komende vier jaar minimaal 25% is.

Volkshuisvestelijk doelgroep en betaalbaarheid

Binnen de sociale huurvoorraad wordt eveneens een onderscheid gemaakt in doelgroepen, we spreken hier van een primaire - en secundaire doelgroep³. Binnen de sociale huurvoorraad wordt er onderscheid gemaakt in woningen die 'goedkoop' zijn, 'betaalbaar' en 'bereikbaar'. Dit is gekoppeld aan de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

We maken onderscheid tussen de volkshuisvestelijke primaire doelgroep, waarbij voldoende woningen beschikbaar moeten zijn binnen het segment van de 1^{ste} en 2^{de} aftoppingsgrens. Aftoppingsgrenzen zijn gekoppeld aan de mate van recht op huurtoeslag en worden dus afhankelijk van het inkomen toegekend primaire of secundaire doelgroep

Standplaatsen en woonwagens

Nieuw in de verordening is het opnemen van een wachtlijst voor standplaatszoekenden. Op dit moment wordt er in Voorschoten geen wachtlijst bijgehouden en is er 1 standplaats in de gemeente beschikbaar. Door middel van de nieuwe verordening wordt er een wachtlijst opgesteld en wordt er een rangordebepaling omschreven.

³ De primaire doelgroep heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De secundaire doelgroep heeft een inkomen van de huurtoeslaggrens tot de EC-norm.

Statushouders

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de taakstelling ligt primair bij de gemeente. De huisvesting van de statushouders wordt geborgd in de huisvestingsverordening. Het daadwerkelijk huisvesten van statushouders door middel van urgentie is belegd bij de Sleutels en Woonzorg Nederland. We zien anno 2018 dat het voor de corporaties steeds moeilijker wordt om de huisvesting te realiseren. Het is een aandachtspunt voor aankomende periode om particuliere beleggers te stimuleren statushouders te huisvesten. Concrete afspraken voor het huisvesten van statushouders wordt vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties.

Wachlijsten reduceren

Om de wachtlijsten terug te dringen moet er gebouwd worden voor jongeren en moeten ouderen verleid worden om naar een passende woning te gaan. Inzetten op levensloopbestendige huurappartementen kunnen hieraan bijdragen. Maar ook de mogelijkheid voor een beleidsregel sociale woningbouw wordt onderzocht.

Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is het instrument om te sturen op woonruimteverdeling binnen de gemeente. Wanneer woonruimte schaars is, worden er bepaalde categorieën doelgroepen benoemd die voorrang krijgen in het woning verdeelsysteem. Oftewel de voorrangsregels. Bemiddeling geschiedt door middel van urgentie, de contingentregeling en lokaal maatwerk.

Medio 2019 wordt de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland vernieuwd. Verordeningen hebben een maximale geldigheidsduur van vier jaar. De huidige verordening eindigt van rechtswege op 1 juli 2019. De gemeente Voorschoten ervaart de volgende knelpunten:

1. Het huisvesten van jongeren en starters

Het huisvesten van jongeren en starters krijgt in het collegeprogramma extra aandacht. De woningmarkt in Voorschoten zit op slot, ouderen wonen langer in het huis waar ze hun kinderen hebben grootgebracht en er is nauwelijks aanbod van geschikte aangepaste seniorenwoningen. Voor starters en jonge gezinnen is er een te laag aanbod van betaalbare woningen. Voorschoten wil meer betaalbare woningen bouwen voor starters en senioren, zodat er doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden. Zo zorgen we ervoor dat Voorschoten een dorp blijft waar alle generaties kunnen wonen.

2. Het bouwen voor middenhuur

Door de druk op de woningmarkt neemt ook het aantal beschikbare woningen in het middensegment af⁴. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om middenhuur woningen aan te wijzen als schaarste en hier afspraken over te maken in de huisvestingsverordening.

Een andere manier om aan te geven dat de gemeente ambities heeft in het boven in het middensegment is de woonvisie. Het is mogelijk om met corporaties afspraken te maken over het overhevelen van DAEB naar niet – DAEB bezit. Dit wordt geborgd in prestatieafspraken.

3. Inzetten op doorstroming

De druk op de woningmarkt vraagt om het stimuleren van doorstroming. Vanuit de regio participeert Voorschoten in de werkgroep 'Blijvend Goedkoop' waarbij meerdere instrumenten geïnventariseerd zijn om doorstroming te bevorderen. De vraag is op welke manier je kunt sturen op doorstroming en welke definitie je hanteert. De instrumenten geven hier handvaten voor en er moet in het vervolgtraject bepaald worden welke instrumenten Voorschoten wil gaan inzetten.

Wijzingen ten opzichte van huidig woonbeleid

1. Circa 150 woningen in het sociale segment toevoegen aan het huidige woningbouwprogramma.
2. In 2019 zowel de regionale als lokale huisvestingsverordening vaststellen.
3. Instrumenten implementeren om wat goedkoop is, goedkoop te houden.
4. Woonwagenbeleid herzien en waar nodig herijken.

⁴ Huurwoningen boven de liberalisatiegrens van €720, - tot €900,-

Woonopgaven thema 4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector.

Opgaven	Wat gaan we daarvoor doen?	Door middel van welk instrument?
1. Circa 150 sociale huurwoningen als type woningen toevoegen aan het huidige woningbouwprogramma.	<ul style="list-style-type: none"> • Kansenskaart per wijk maken. • Onderzoeken of we gebiedsprofielen laten opstellen. • Met de woningbouwcorporatie(s) een haalbaarheidsstudie uitvoeren. De raad wordt voor 31 december 2019 hierover geïnformeerd. • Prioriteit geven aan woningbouwlocaties (A, B en C-locaties). 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie potentiële locaties • Prestatieafspraken
2. Inzetten op meer betaalbare woningen in het koopsegment.	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk woningen bouwen met oppervlakte van 80/90M2 bij appartementen en 110 m2 voor eengezinswoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Anterieure overeenkomsten
3. Nieuwe meerjaren prestatieafspraken maken met de corporaties	<ul style="list-style-type: none"> • Naar aanleiding van de actualisatie met de corporaties nieuwe meerjaren prestatieafspraken maken. • De raad op voorhand vragen input te leveren voor de prestatieafspraken 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Voorschoten 2019 – 2022.
4. Borgen van betaalbaarheid in de sociale sector door onderscheid te maken in volkshuisvestelijke doelgroepen. Hier afspraken over maken met de corporaties en particulieren.	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen in het sociale segment houden. • Onderzoeken of er een beleidsregel sociale woningbouw opgesteld kan worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Door middel van overeenkomsten • Door middel van kettingbedingen

		<ul style="list-style-type: none"> • Randvoorwaarden nieuwbouw
5. Lokaal maatwerk inzetten om wachtlijsten terug te dringen	<ul style="list-style-type: none"> • Door middel van opstellen beleidsregels waarbij we doelgroepen aanwijzen die voorrang krijgen binnen Voorschoten voor huisvesting. 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019
6. Instrumenten implementeren om wat goedkoop is goedkoop te houden.	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken welke instrumenten conform het onderzoek Betaalbaarheid in te zetten zijn binnen Voorschoten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapportage Sturingsinstrumenten Blijvend Goedkoop
7. Instrumenten inzetten om doorstroming te bevorderen.	<ul style="list-style-type: none"> • Definiëren wat we verstaan onder doorstroming • Evalueren inzet starterlening. • Ouderen faciliteren bij het verlaten van een eengezinswoning naar een appartement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken • Verordening starters lening • Lokaal maatwerk
8. Woonwagenbeleid opstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaal de behoefte onderzoeken naar woonwagenstandplaatsen. • Mogelijk woonwagenstandplaatsen uitbreiden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuw beleid ontwikkelen
9. Lokale huisvestingsverordening opstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Medio 2019 een nieuwe lokale verordening opstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale huisvestingsverordening Voorschoten.

Vervolgfase 2 en locatieontwikkeling

Om de woonopgaven tot uitvoering te brengen wordt er gestart met een 'Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2019 – 2022'. Het vervolg vraagt om een integrale aanpak en moet leiden tot draagvlak bij de inwoners van Voorschoten. Om de woonopgaven te concretiseren wil het college enerzijds een aantal thema's uitwerken en anderzijds een uitwerking per locatie realiseren. De volgende vragen dienen voor beide aspecten trajecten beantwoordt te worden:

1. Waar gaan we bouwen?
2. Voor wie gaan we bouwen?
3. Hoe gaan we de 25% sociale huurvoorraad realiseren?
4. Hoe gaan we nieuwbouw versnellen?
5. Welk woonkarakter past bij Voorschoten?
6. Hoe brengen we verduurzaming op gang?
7. Hoe spelen we in op realisatie van langer zelfstandig thuiswonen?
8. Hoe kunnen we meer levensloopbestendig bouwen?
9. Hoe stimuleren we een inclusieve samenleving?
10. Hoe borgen we betaalbaarheid in de sociale huursector?
11. Hoe borgen we beschikbaarheid en betaalbaarheid in het middensegment?
12. Op welke manier kunnen we ons inspannen om woningen in het goedkope koopsegment te realiseren?
13. Hoe borgen we blijvend goedkoop houden van koopwoningen in het sociale koopsegment?

Hiermee hangt samen dat er bewuste keuzes gemaakt moeten worden over de invulling van locaties. Onderstaand schema geeft een niet limitatieve opsomming weer van het woningbouwprogramma dat op 1 december 2018. Deze lijst geeft weer welke plannen er aangeboden zijn aan de Provincie Zuid – Holland in het kader van de jaarlijkse actualisatie van de plancapaciteit die haar grondslag vindt in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Er zijn meerder potentiële locaties die aandacht vragen binnen Voorschoten, welke meegenomen gaan worden in het vervolgtraject.

Tabel 1: huidige plannen tot 2030 onderverdeeld in harde en zachte plancapaciteit

Plannaam	Aantal woningen	Projectontwikkelaar	Aandeel sociale huur	Aandeel sociale koop
Harde plannen				
Berensteijn	65			
Duivenvoordecorridor Roosenhorst	110	Diversen		
Einsteinlaan	PM	Projectontwikkelaar	PM	
Frisozaal	2	Particulieren		
Hofflandhuys ⁵	139	DUWO	139	
Intratuin	120	Projectontwikkelaar	18	18
Starrenburg fase III	250	Projectontwikkelaar	38	38
Segaar - Arsenaal	80 – 100	Projectontwikkelaar	15	15
Zachte plannen - potentiële locaties				
Jachtwerf Klaasen (Hofweg)	PM	Particulier		
MOC-terrein	PM	Gemeente		
Moedergodskerk	32	Particulieren		
Van der Waalslaan	PM	Projectontwikkelaar		
Raadhuislaan 41 - 47	PM	Projectontwikkelaar		
Prinses Marijkelaan 2 en 4	27	Gemeente	PM	
Jan Evertsenlaan	20	Particulieren		
Het Kruispunt	PM	Particulieren		
Leidseweg (Tiny Houses)	PM	Particulieren		
Totaal bruto	865 *	Totaal bruto	210	71
Minus studentenwoningen	139		139	
Totaal netto	726*	Totaal netto	71	71

⁵ Studentenwoningen worden niet meegenomen in de realisatie van 25% sociale voorraad.

* Het totaal aantal bruto c.q. netto woningen zijn een indicatie en kunnen wijzigen aan de hand van de totaal nieuw te bouwen woningen. Zie marge Segaar – Arsenaal.

Bijlagen

1. Verantwoording proces
2. Toelichting op achtergrondstukken ten behoeve van de 'Woonvisie 2019-2022'.
Bijgevoegd vindt u een drietal schema's, betreft:
 1. Een overzicht van de belangrijkste woonopgaven in de gemeente Voorschoten.
Dit is een voorzet opgesteld op basis van de cijfers en gevoerde gesprekken met stakeholders. Het overzicht kan benut worden voor beeldvorming en standpuntbepaling.
 2. Een overzicht met cijfers en gegevens over het wonen. Benutte bronnen zijn: de lokale monitor wonen 2016, waarstaatjegemeente.nl, Voorschoten in cijfers, het jaarverslag Woningnet 2017 en de regionale woonagenda.
 3. Een overzicht met opvattingen en beelden opgehaald uit gesprekken met corporaties, huurdersorganisaties, zorg en welzijn partijen, VAC, particuliere verhuurders.
3. Bronnenlijst

Bijlage 1. Totstandkoming actualisatie

Er is gekozen voor een twee fasen traject om de actualisatie en het vervolg vorm te geven. De fasen zijn als volgt uiteengezet:

Fase 1: Actualisatie Woonvisie 2019 - 2022

- Dit betreft de feitelijke actualisatie van het huidige woonbeleid.
- Dit resulteert in een nulmeting waarbij voor de aankomende collegeperiode inzichtelijk is welke opgaven er zijn op het gebied van Wonen.
- Er is zowel een (feitelijke) inhoudelijke als cijfermatige analyse uitgevoerd om tot deze nulmeting te komen.
- De actualisatie wordt ondersteund door factsheets die de actualisatie van de cijfers weergeeft, gesprekken met stakeholders en de opgaven waar we in fase 2 verder mee aan de slag gaan.

De ambities van het nieuwe college zijn verwerkt in de actualisatie, alsmede de gewijzigde beleidskaders. Omdat deze gegevens feitelijk zijn en inwoners met de verkiezingen de ambities van het college hebben ondersteund is ervoor gekozen in fase 1 alleen de direct betrokken stakeholders te betrekken.

De volgende stakeholders zijn gehoord:

- Commissie – en raadsleden door middel van een technische avond
- Woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland
- De overkoepelende huurdersorganisatie De Eendracht
- Particuliere verhuurders
- Zorgpartijen
- De VAC

Fase 2: Vervolgtraject

- Fase twee gaat over hoe we als gemeente vorm en inhoud willen geven aan de uitvoering van de woonopgaven. Hier wil de gemeente ook haar inwoners bij betrekken. De actualisatie van het huidige woonbeleid vormt het vertrekpunt voor corporaties om het bod c.q. activiteitenoverzicht⁶ op uit te brengen waarover prestatieafspraken gemaakt gaan worden.
- In 2019 wordt er gestart met nieuwe meerjaren prestatieafspraken voor de periode tot 2022. Op basis van het bod dat de corporaties jaarlijks uitbrengen worden jaarlijks de prestatieafspraken gespecificeerd en ingekleurd.

⁶ Wanneer de gemeente een vastgesteld volkshuisvestelijk beleid hebben vastgesteld dan dienen de corporaties die bezit hebben in de gemeente redelijkerwijs bij te dragen aan het vigerend woonbeleid. Op welke manier zij bijdragen wordt weergegeven in het bod c.q. activiteitenoverzicht dat jaarlijks voor 1 juli aangeboden wordt.

Inspraak en participatie

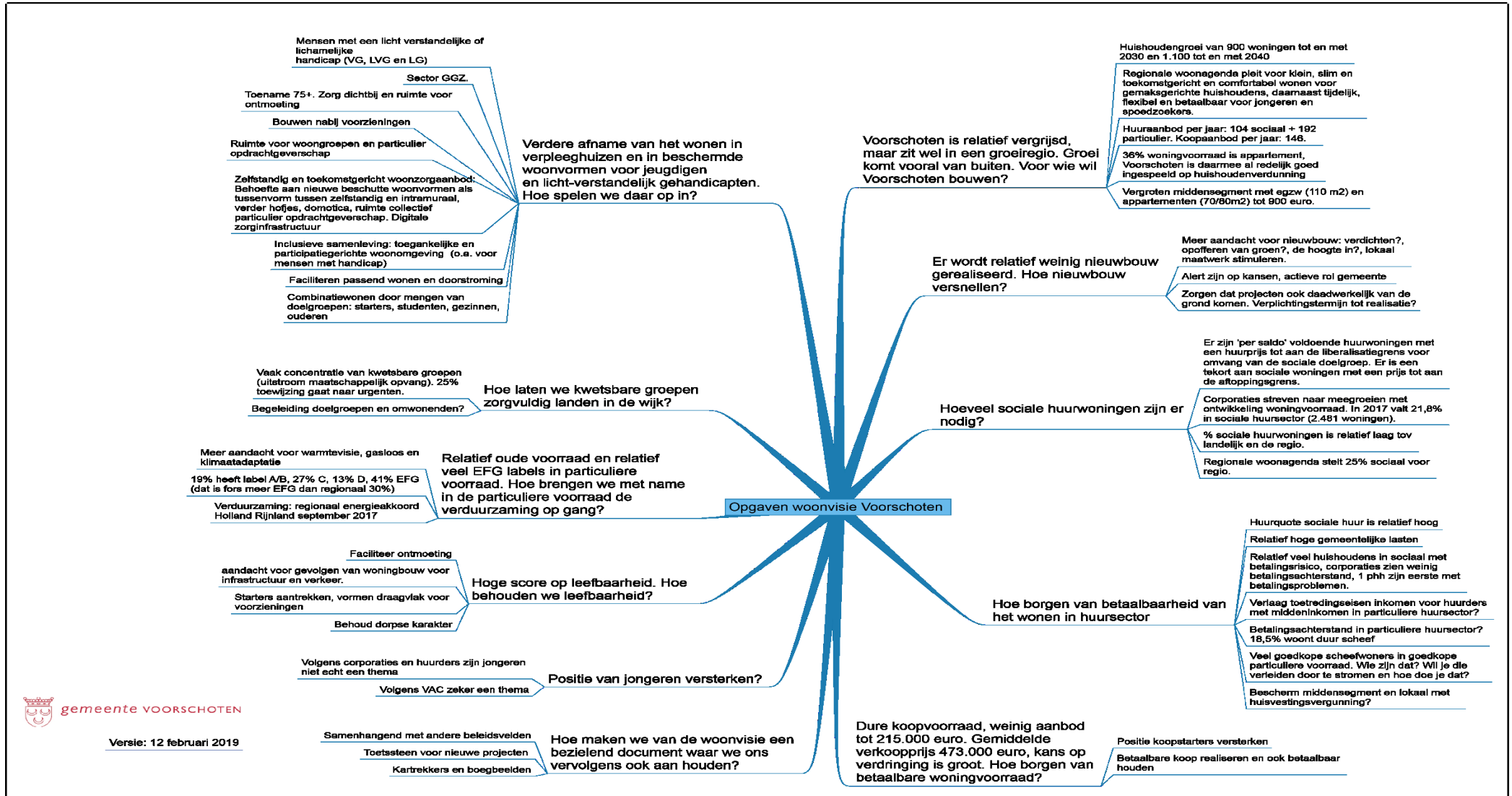
Er is participatie toegepast door het ophalen van input bij de directe stakeholders waarmee de gemeente nauw samenwerkt. Dit zijn de corporaties, huurdersorganisaties, diverse zorgpartijen, particuliere verhuurders en de adviesraad VAC. Er is bewust gekozen om in fase 1 alleen deze stakeholders te betrekken. Fase 1 heeft voornamelijk een informeel karakter, daar waar het uitvoering betreft van het coalitieakkoord.

Het voornemen is om voor fase 2 een uitgebreid(er) burgerparticipatie traject toe te passen, waarbij inwoners op diverse manieren een bijdrage kunnen leveren aan de uitwerking van de opgaven. Denk hierbij aan; thematafels, een Facebookpoll of dergelijke. Dit wordt parallel aan de vaststelling van de actualisatie woonvisie 2019 – 2022 verder uitgewerkt in samenwerking met de portefeuillehouder en de afdeling communicatie. De actualisatie wordt niet ter visie gelegd.

Door de woonopgaven verder uit te werken, draagt fase 2 bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van de huidige woonvisie om "Ervoor te blijven zorgen dat Voorschoten een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep inwoners. En moeten verschillende groepen een geschikt huis kunnen vinden in het dorp."

Voor fase 2 wordt op dit moment geïnventariseerd welke middelen er ingezet kunnen worden voor participatie. Hier worden inwoners betrokken om mee te denken over de invulling van de woonopgaven. De planning voor fase 2 volgt in het eerste kwartaal van 2019, waarbij onderzoek wordt gedaan naar de juiste vorm van participatie die passend is bij de doelgroep

Bijlage 2. Cijfermatige onderbouwing, input stakeholders en woonopgaven



Voorschoten woonvisie

Bevolking en woningvoorraad

Ontwikkeling van 28.316 inwoners in 2017 naar 28.831 in 2030 (groei van 6,0 %) en 27.434 in 2040 (groei van 8,4%)
Ontwikkeling van 11.028 huishoudens in 2017 naar 11.900 in 2030 (groei van 8%) huishoudens, dat is 7,9% en 12.128 huishoudens in 2040 (groei van 1.097 huishoudens, dat is 9,9%)
11.387 woningen, 83% te koop en 37% in de huursector. Sociale huursector bedraagt 21,8% van de totale voorraad, 18,2% te particuliere huur.
Aandeel 75+ stijgt van 10,8% in 2017 naar 14,8% in 2030 en 18,1% in 2040. Grijs druk de hoog, Voorschoten is vrolijker en heeft relatief oude bevolking.
Bevolkingsgroei groeit voort door een positief migratiesaldo (gemiddeld 198 in 2013 - 2017, +6 per 1000 inwoners) en beperkt natuurlijke aanwas (gemiddeld 18 2013-2017, +1 per 1000 inwoners).

Samenwerking

Afstemming en vertaling in subregionaal verband (onderdeel van Holland-Rijnland West)
afwegingskader bouwplannen: kwantitatief kader en kwalitatieve randvoorwaarden. Jaarlijkse plannetijen afstemmen in subregio.
Solidariteit in programmering
Regio West plannen vanaf 2033 blijven echter bij betoefte. Voornamelijk in sociale huur, maar ook in middeldure huur en goedkope koop.
Autonome woningbehoefte: huishoudens van extra 30.000 huishouders tot 2030. Vraagt om extra plancapaciteit van 1600 woningen in regio.
Klein, slim en toekomstgericht en comfortabel wonen voor gemiddelde huishoudens
Tijdelijk, flexibel, klein en betaalbaar voor jongeren en starters.
sociale huur, middeldure huur en goedkope koop moet beschikbaar blijven voor deze doelgroepen.
Kwaliteit die aansluit bij prijs: kleinere woningen
Opvang: faciliteiten ontwikkelen om goedkope koop en particuliere huurwoningen duurzaam betaalbaar te houden: nieuwe eigendomsvormen, tijdelijke woonvormen, tijdelijke contracten.
Gemeenten ontwikkelen pluk de doorontwikkeling bovendien en balanceren voor decentere wijkvormen. Zij wisselen ervaringen uit, zodat een regionale instrumentenpakket ontstaat.

Woonopgave

Minimaal 26% van de toevoegingen is sociale huurwoning (om groei op te vangen en achterstand in te lopen). Kan ook door terugdringen schaalheid en bevorderen doorontwikkeling.
80% van het vrijkomend aanbod ligt onder met name de laagste afloppingsgrens.
Voorkomen verdringing. Minimaal 20% toevoegen in middeninkomens (700-900 euro) of goedkope koop (187.000). Af te stemmen in subregionaal verband.
Aandacht voor verkeerscongestie en bereikbaarheid: verlagen parkeernorm en regionale OIV visie

Bijzondere doelgroepen zijn doelgroepen van lokaal woonbeleid, daarmee lokaal maatwerk mogelijk.

Verduurzaming: regionaal energieakkoord Holland Rijnland september 2017

64% is opgev en 36% in appartement.
Relatief oude woningvoorraad met veel woningen tussen 1945 en 1970
18% heeft label A/B, 27% C, 13% D, 41% EFG (dat is fors meer EFG dan regionaal 30%)

Kwaliteit

Op de 16e plaats in de duurzaamheidsbalans van de monitor duurzame gemeenten (milieu, woonomgeving, infrastructuur, maatschappelijke participatie)
11e plaats beste gemeenten Elsevier

Leefbaarheid

Sociale huur

2.481 woningen in sociale huursector (2017, waar staat je gemeente), dat is 21,8% van de totale voorraad en relatief laag tov regio en landelijk (27,3 en 29,9%). Verhouding corporatiewoningen en sociale doelgroep is met 0,76 relatief laag tov landelijk en regio (woonmonitor 2016). Echter er is ook particuliere huur waar mensen uit sociale doelgroep in wonen. De verhouding huurwoningen met een prijs tot aan liberaalbegrenzen en sociale doelgroep tot 39.798 is 1,03 (woonmonitor 2016). Er zijn dus 'per saldo' voldoende huurwoningen voor de sociale doelgroep tot 798. De verhouding huurwoningen tot afloppingsgrens en doelgroep huurtoelag is 0,98 (woonmonitor 2016). Er is dus een tekort aan huurwoningen tot afloppingsgrens.
Compagnen zit in RWA 2017 overmatig sociale huur 2030, daarin behoeft sociale huur tussen 50 en 265. Zeer indicatieve schatting! Compagnen stelt dat er 2.995 sociale huurwoningen zijn.
25,7% van de verhuuringen ging naar urgenten en o.b.v. bemiddeling (regionaal 22%)

2017: aantal actief woningzoekenden stijgt, terwijl aantal verhuuringen daalt. Er worden minder woningen aangeboden. Multipleraad is 5,6%.
Lokaal maatwerk is er voor leeftijd, binding aan de gemeente en antwoorden van woningen speciefiek voor starters. Daarbij is er ruimte voor 36 woningen lokaal maatwerk. 11 zijn er vanuit, waarvan 6 door WZV voor starterswoning. Niet als regionaal wordt dus 10% beschikbaar benut voor lokaal maatwerk.
Regionaal: Opvallend is dat huishoudens van meer dan 2 personen hoewel in absolute zin klein, procentueel het meest actief zijn.

Woningruimte is relatief hoog met 34,6% (landelijk: 31,5, regio: 31,1). Huur en gemeentelijke lasten zijn relatief hoog. Huur behoort tot hoogste in regio, 16,5% boven liberaalbegrenzen.
12,7% woont in 2016 'goedkoop' schief in de sociale voorraad (dat is laagste van de regio), 20,7% woont 'duur' schief (landelijk is dat 13%).
Relatief veel sociale huurders met een betaaldeloze in corporatiewoningen: Totaal 16,8% (980 huishoudens). Dat zijn met name <25 jaar, 1 pph 25-ACW, en (seouder)gezinnen

Betaalbaarheids

Woningruimte is relatief hoog met 34,6% (landelijk: 31,5, regio: 31,1). Huur en gemeentelijke lasten zijn relatief hoog. Huur behoort tot hoogste in regio, 16,5% boven liberaalbegrenzen.
12,7% woont in 2016 'goedkoop' schief in de sociale voorraad (dat is laagste van de regio), 20,7% woont 'duur' schief (landelijk is dat 13%).
Relatief veel sociale huurders met een betaaldeloze in corporatiewoningen: Totaal 16,8% (980 huishoudens). Dat zijn met name <25 jaar, 1 pph 25-ACW, en (seouder)gezinnen

De Sleutels heeft eind 2016 461 woningen en WZV 1.691 woningen in Voorschoten. Samen 2.072 woningen, plus nog 183 woningen die WZV in ontwikkeling heeft. Daarnaast hebben deze corporaties samen 265 woningen in de vrije sector.

Gemiddelde inschrijftijd is 5,6 jaar (regionaal 5,8). Sleutels in Voorschoten in algen gemeente is 10% (regionaal 12%). Sleutels in totale regio is 19%.
Meeste woningzoekenden die reageren komen uit Leiden (37,6% van de reacties), van buiten de regio (20,4%) en uit Voorschoten (16%).
2017: er zijn 2.567 ingeschreven woningzoekenden. 547 zijn actief woningzoekend.

In 2017 werden er 104 woningen aangeboden, aanbodresultaat is 4,7. Woningen tot 414 euro worden het meest gevraagd. Meeste reacties (142) op woningen van 352-630 euro

Jongeren: Er zijn 5 verhuuringen (van de 113) aan jongeren tot <25 jaar. Er zijn 9 woningen aangeboden in 2017 voor deze groep.

Er waren 113 verhuuringen: 49% gaat naar mensen uit Voorschoten, 25,4% naar mensen uit Leiden en 13,3% naar mensen buiten de regio. 63% van de verhuuringen ging naar mensen met een inkomen <22.200 euro, 21% naar 22.201-30-175 euro en 26% 30175-36.169 euro

Koop

Gemiddelde WOZ in 2018 311.000 euro (regionaal 287.000).
9% <170.000 euro (5 40 egeve en 570 app), 8% 170.000-215.000 euro (578 negve en 170 app), 39% 215.000-300.000 euro en 42% >300.000 euro. gemiddelde WOZ waarde is 335.100
Komen op termijn meer woningen vrij door verhuizen en overlijden ouderen
In 2017 werden er 146 woningen aangeboden (2016: 180, 2015: 214); gemiddelde vraagprijs 473.000.

Particuliere huur

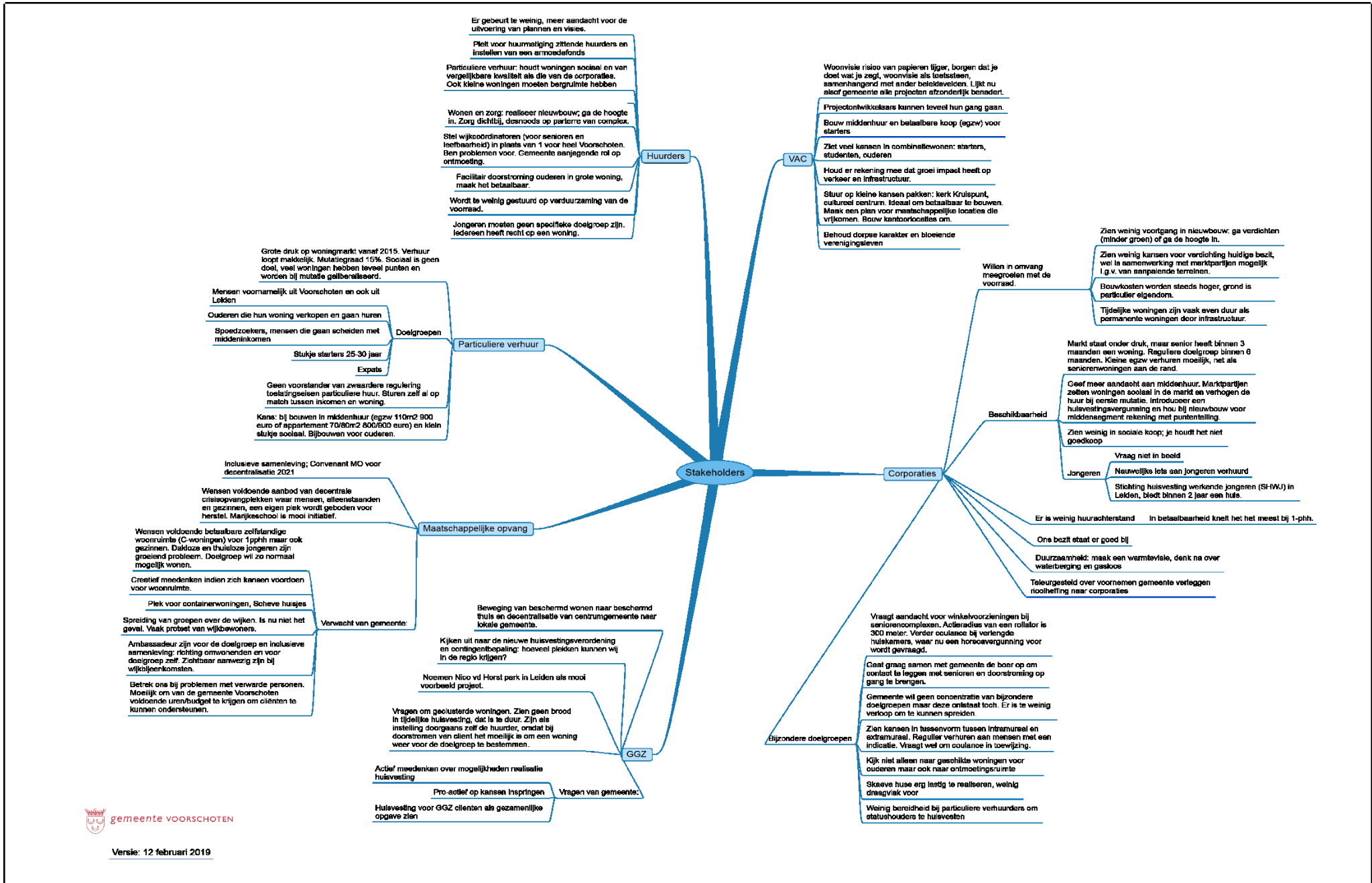
1.325 huishoudens (2016) in particuliere huurwoningen, 48,5% (650 woningen) heeft een prijs tot aan liberaalbegrenzen.
Multipleraad particulier is 14,8% (192 woningen per jaar) iets lager dan regio (met name grotere woningen +135m2 muteren snel).
Gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen huurders 38.500
Brutohuur: 779 euro (landelijk 704, regio: 740)
18,1% woont 'goedkoop' schief (regionaal 13,4%), 10,5% woont 'duur' schief.
Er zijn relatief minder goedkope en betaalbare particuliere huurwoningen in Voorschoten. 48,8% boven liberaalbegrenzen, 30,2% tussen afloppingsgrens en liberaalbegrenzen, en 16,3% tussen kwaliteitsafloppingsgrens en afloppingsgrens.

sociala domein

In de gemeente Voorschoten zijn 16 beschermde woonplekken voor inwoners met een autochtische stoornis. Er zijn daarnaast 50 beschermde woonplekken voor inwoners met een verstandelijke beperking en 6 plekken voor jongvolwassenen met een meervoudige beperking.



versie: 12 februari 2019



Bijlage 3. Bronnenlijst

- Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) *Nationale Woonagenda 2018 – 2022*. Raadplegen via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>
- Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) *Beleidskader gemeentelijk woonwag en standplaatsenbeleid*. Raadplegen via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/07/02/beleidskader-gemeentelijk-woonwag-en-standplaatsenbeleid>
- Provincie Zuid – Holland (2018) *Visie Mobiliteit en Ruimte gewijzigde versie 2018*. Raadplegen via: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/visie-ruimte/vrm-downloads/>
- Holland Rijnland (2017) *Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017*. Raadplegen via: <https://hollandrijnland.nl/rwa/>
- Gemeente Voorschoten (2017) *Structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken"*. Raadplegen via: https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/structuurvisie_43991/
- Gemeente Voorschoten (2016) *Woonvisie 2016 – 2019*. Raadplegen via; https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/woonvisie-2016-2019_43937/
- Gemeente Voorschoten (2017) *Prestatieafspraken 2017 – 2020*. Raadplegen via: https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/prestatieafspraken-voorschoten-2017-2020_44159/
- Gemeente Voorschoten (2018) *Beleidsplan Sociaal Domein 2018*. Raadplegen via; https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/samen-werken-aan-een-nieuw-beleidsplan-sociaal-domein_44171/
- Gemeente Voorschoten (2018) *Coalitieakkoord Voorschoten 2018 – 2022*. Raadplegen via: https://www.voorschoten.nl/bestuur-voorschoten/college-van-burgemeester-en-wethouders_3940/