Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/22/072328/369730
Datum collegebesluit:	Dinsdag 24 oktober 2023
Datum commissievergadering:	Donderdag 16 november 2023
Datum raadsvergadering:	Donderdag 7 december 2023

Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Woonvisie Voorschoten 2023 - 2027
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3 Wonen en Bouwen

Kernboodschap:	De gemeente Voorschoten wil haar betaalbare woningvoorraad uitbreiden en zorgen dat meerdere doelgroepen in het dorp passende huisvesting kunnen vinden. Om dit te realiseren ligt er nu een nieuwe woonvisie ter besluitvorming voor. De raad wordt gevraagd de Woonvisie Voorschoten 2023 – 2027 vast te stellen.
Bijlagen:	Bijlage 1: Overzicht uitwerking beleidsuitgangspunten Bijlage 2: Overzicht communicatie – en participatiemomenten Bijlage 3: Woonvisie Voorschoten 2023 – 2027 (incl. bijlagen) Bijlage 4: Rapport Woningmarktverkenning ABF
Beslispunten:	De raad besluit de 'Woonvisie Voorschoten 2023 -2027' vast te stellen.
Relatie met:	Niet van toepassing

Inleiding en samenvatting

De overheid moet meer regie voeren en sturen op een meer betaalbare woningvoorraad. Zowel landelijk – als regionaal krijgt de gemeente vernieuwde beleidskaders opgelegd welke een plek moeten krijgen in de nieuwe lokale woonvisie. De woonvisie is de basis waar we volkshuisvestelijke uitgangspunten in opnemen die leidend zijn voor nieuwbouwprojecten. Daarmee is zij ook de basis waarop we samen met de corporaties en huurdersbelangenvertegenwoordigers (meerjaren) prestatieafspraken sluiten.

Daarom actualiseert de gemeente in 2023 haar woonbeleid. Dit doet zij niet alleen, ook stakeholders zijn aangeschoven om te komen tot de woonvisie die nu voorligt. Afgelopen maanden hebben wij tijdens het doorlopen van een participatietraject opgehaald wat belangrijk is bij stakeholders, inwoners en uw raad. Deze zijn vertaald naar beleidsuitgangspunten die uw raad 28 september heeft vastgesteld.

Uiteindelijk zijn de beleidsuitgangspunten terug te brengen naar een 6 -tal ambities, te weten;

1. Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij;
2. De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad;
3. Als gemeente zorgen we ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar blijven;
4. In het dorp geven we voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen;
5. Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreiden we over ons dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen;
6. In Voorschoten is er aandacht voor huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen.

Beoogd effect

De opgaven voor Wonen inzichtelijk maken voor aankomende jaren die aansluiten bij relevante beleidskaders, alsmede bij de ambities van het huidige college. Daarnaast is de woonvisie het vertrekpunt voor corporaties en huurderbelangenvertegenwoordigers om (meerjaren) prestatieafspraken mee te maken.

Argumenten

1.1. Het is verplicht sinds 1 januari 2022 om een woonvisie te hebben.

Met de gewijzigde Woningwet zijn alle gemeenten verplicht om een woonvisie vast te stellen. Met het vaststellen van de woonvisie voldoen wij aan wet – en regelgeving.

1.2. Stakeholders zijn gehoord, wat maakt dat er een actualisatie ligt waarvoor draagvlak gecreëerd is.

De belangrijkste stakeholders voor de gemeente zijn gevraagd om input te leveren. Hiermee wordt de woonvisie gedragen door de partijen waar de gemeente het meest mee samenwerkt. Een overzicht van de stakeholders welke mee geparticipeerd hebben vindt u terug in bijlage 2, alsmede in de woonvisie zelf.

1.3. De woonvisie is een uitwerking van de beleidsuitgangspunten.

Om tot een gedragen woonvisie te komen is ervoor gekozen tussentijds beleidsuitgangspunten voor te leggen aan uw raad. De beleidsuitgangspunten zijn enerzijds gebaseerd op landelijk – en regionaal woonbeleid en anderzijds op de input die opgehaald is het tijdens het participatieproces. Deze beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld in de raad van 28 september 2023 en zijn verwerkt in de woonvisie. In bijlage 1 treft u een overzicht op welke manier de beleidsuitgangspunten verwerkt zijn.

1.4. Met de actualisatie wordt er invulling gegeven aan landelijk en regionaal woonbeleid.

De lokale woonvisie kent een beperkte mate van beleidsvrijheid, daar waar landelijke – regionale wet – en regelgeving een grote rol heeft gespeeld in de totstandkoming. In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon – en Bouwagenda uitgebracht, welke een nieuwe koers heeft ingezet voor de woningmarkt. Het overkoepelende doel van deze Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Er is een vertaling gemaakt van deze agenda in 5 specifieke programma's, welke een plek hebben gekregen in Nationale Prestatieafspraken en de Woondeals. We gaan uit van 3 pijlers, welke we ook terug laten komen in de lokale woonvisie:

1. Beschikbaarheid: landelijk bouwen we 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.
2. Betaalbaarheid: we zorgen voor betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen
3. Kwaliteit: we zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Bovenstaande is mede basis geweest voor de opstelling en vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland op 28 juni 2023. In de regionale woonagenda worden afspraken gemaakt over woningbouw. Denk aan de verhouding tussen sociale woningbouw en nieuwbouw

in het middensegment. Of aan instrumenten die de gemeente kan inzetten om de opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. De agenda laat de regionale behoefte zien en sluit aan bij de landelijke opgave om meer betaalbaar te gaan bouwen.

1.5. Met de actualisatie wordt er invulling gegeven aan het collegeprogramma 'Voorschoten in verbinding vooruit'
We willen een gevarieerd aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen voor jong en oud. Voorschoten moet ruimte bieden voor woningen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast willen we de voorzieningen in Voorschoten op peil houden. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd welke een plek krijgen in de woonvisie die voorligt;

1. Lopende projecten (incl. prioritering) voortvarend doorzetten;
2. Betaalbare woningen op gemeentegrond realiseren;
3. Centrum ontwikkelen: met herontwikkelen van gemeentelijke locaties impulsen geven aan het centrum;
4. Moeder Godskerk herontwikkelen naar woningbouw;
5. De afspraken met de corporatie zo integraal mogelijk maken.

1.6. De raad is het bevoegde orgaan om kaders vast te stellen.
De raad is het bevoegde orgaan voor het vaststellen van kaders.

Kanttekeningen
1.5.1 Welke consequenties heeft het nieuwe beleid voor lopende projecten?
Voor lopende projecten geldt dat wanneer er voor 1 januari 2025 nog geen anterieure overeenkomst ligt, deze gehouden worden aan de nieuwe beleidsuitgangspunten zoals omschreven in deze woonvisie.

Inwonersparticipatie en communicatie
Op 9 maart 2023 heeft de raad de 'Startnotitie Woonvisie Voorschoten' vastgesteld, waarin het proces uitgewerkt is om te komen tot een nieuwe woonvisie. Afgelopen maanden zijn er verschillende stappen doorlopen om de woonvisie voor de gemeente Voorschoten op te stellen, waar draagvlak voor is.

Van maart tot en met mei zijn er diverse gesprekken gevoerd met stakeholders, denk aan de corporaties, de huurdersvertegenwoordiging, Niersman Ontwikkeling, er is een enquête onder inwoners gehouden, maar ook uw raad heeft mee geparticipeerd tijdens een informele sessie op 10 mei 2023. In bijlage 2 is een overzicht te zien van alle communicatie – en participatiemomenten die plaatsgevonden hebben.

Financiën

De lasten van het dataonderzoek uitgevoerd door ABF, zoals opgenomen in bijlage 4, betreft €10.000,-. Dit bedrag is opgenomen in de begroting 2023. Er zijn verder geen financiële gevolgen.'

Juridisch kader

Woningwet artikel 41.

Risico's

Wanneer de woonvisie niet vastgesteld wordt dan hebben we geen woonbeleid dat aansluit bij actuele wet – en regelgeving en bestaat het risico dat onder meer niet voldoende betaalbare woningen binnen de gemeente Voorschoten worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/22/072328/369730

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Woningwet, artikel 41

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 24 oktober 2023,

gelet op de aangenomen amendementen 268, 269 en 270,

besluit: de ‘Woonvisie Voorschoten 2023 – 2027’ vast te stellen.

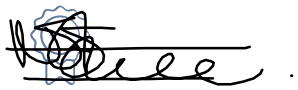
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 7 december 2023

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerdink