



gemeente VOORSCHOTEN

2016

Woonvisie Voorschoten

2016 - 2019

Inhoud

1. Inleiding	05
2. Schets van Voorschoten	07
3. De woningmarkt van Voorschoten	09
4. Ontwikkelingen om ons heen	13
5. Visie op het overkoepelende woonbeleid	15
6. Visie uitgewerkt in thema's	17
6.1 Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad	19
6.2 Duurzame woningvoorraad	23
6.3 Wonen met zorg en welzijn	25
6.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector	29
7. Samenwerking, monitoring en regie	33
Bijlage 1: Samenvattend overzicht	35
Bijlage 2: Activiteitschema Voorschoten	39
Bijlage 3: Begrippen en definities	41



De Voorstraat

1. Inleiding

Wanneer je Voorschotenaren spreekt, wordt één ding snel duidelijk: Voorschoten is een fijne plaats om te wonen. De groene omgeving is een van de belangrijkste en aantrekkelijkste eigenschappen van het dorp. Ook ervaren de inwoners het dorp als een sociaal veilige omgeving, waar de sociale cohesie sterk is. Dit uit zich onder andere in een rijk vrijwilligersleven, een florerend verenigingsleven en druk bezochte evenementen, zoals de paardenmarkt, koningsdag en het Weekend van Voorschoten. De rustieke, landelijke uitstraling van het dorp, de ruime woningen, het hoge voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid van het dorp, maken Voorschoten tot een gewilde woonplaats. Voorschoten heeft een opvallend grote aantrekkingskracht op expats en gezinnen met kinderen.



Voorschoten 'het groene dorp in de Randstad'

In het Elsevier onderzoek 'Ranglijst van beste woongemeenten in Nederland' eindigt Voorschoten steevast hoog. In 2013 werd zij zelfs uitgeroepen tot beste woongemeente van Zuid-Holland. In de twee daarop volgende jaren eindigde zij in de top 10 van beste woongemeenten in Nederland. Voorschoten scoort in dit onderzoek met name goed op de volgende zaken:

- Groene en blauwe kwaliteit (groen, water en recreatie)
- Basisvoorzieningen (winkels, basisscholen, sportvoorzieningen)
- Plusvoorzieningen (cultuur, horeca, historisch decor, nabijheid zorg en hoger onderwijs)
- Bereikbaarheid (per fiets, auto en openbaar vervoer)
- Harmonieus leefklimaat (sociale cohesie)

Doel woonvisie

Deze woonvisie is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding, en waar mogelijk verbetering, van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente. In deze woonvisie beschrijft de gemeente Voorschoten het beleid voor het wonen voor de periode 2016 - 2019. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Samenwerking belanghebbenden

In de woonvisie verwoordt de gemeente wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Voorschoten, wat ze daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd. De uitvoering van het woonbeleid ligt in belangrijke mate bij andere partijen. De woonvisie is daarom opgesteld in samenspraak met deze partijen. Er is breed maatschappelijk geconsulteerd bij burgers, lokale adviescommissies en belangengroepen, waaronder de huurderscommissies. Tijdens een thema-avond Wonen in najaar 2014 zijn diverse lokale deskundigen gehoord over hun opvattingen over het wonen in Voorschoten. De conceptvisie is ter toetsing voorgelegd aan de corporaties en adviescommissies. De corporaties Woonzorg Nederland en De Sleutels zijn belangrijke partners. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in de woonvisie.

Woningmarktgegevens

Bij de opstelling van de Woonvisie is gebruik gemaakt van diverse lokale en regionale onderzoeken. In het bijzonder de CBS en Primos prognoses, woningmarktgegevens van Holland Rijnland, de jaarrapportage Holland Rijnland Woonruimteverdeling, de 'Leefbaarometer' Voorschoten, de gegevens van de provincie Zuid-Holland en woningmarktgegevens van woningbouwcorporatie De Sleutels.

Kaders

Belangrijke kaders voor de woonvisie zijn de Provinciale Woonvisie Zuid-Holland en de regionale Woonagenda Holland Rijnland uit 2014. Het provinciaal beleid Zuid-Holland op het gebied van wonen staat beschreven in de Woonvisie 2011-2020 en de Visie Ruimte en Mobiliteit d.d. 9 juli 2014. Het operationele beleid met betrekking tot het wonen is opgenomen in het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

In het coalitieakkoord 2014-2018 van Voorschoten staan belangrijke richtinggevende uitspraken rondom het wonen. Daarnaast ligt er verbinding met de structuurvisie 2015-2025 die thans wordt opgesteld en het beleid binnen het sociaal domein. Ook de toekomstvisie Voorschoten 2015-2025 is als bouwsteen gebruikt voor deze woonvisie. De nieuwe woningwet die 1 juli 2015 is ingegaan geeft belangrijke kaders voor de sociale huisvesting.

Vorige woonvisie

De vorige woonvisie had de horizon 2010-2014. Deze periode is verstreken en dus is het tijd voor een nieuwe woonvisie. Daar komt bij dat de (regionale en landelijke) woningmarkt en de huurmarkt de afgelopen jaren intensief zijn veranderd door demografische, economische en politieke ontwikkelingen. Dat vraagt om een heroriëntatie van het huidige woonbeleid.

Leeswijzer

Insteek van deze woonvisie is een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. De visie beschrijft het woonbeleid op hoofdlijnen. Hierbij beschrijven we vier thema's; de kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn, en betaalbaarheid & beschikbaarheid in de huursector. Bij elk thema geven we aan welke ontwikkelingen zichtbaar zijn (wat zien we), welke ambitie we hebben (wat willen we) en wat we concreet gaan doen (wat doen we). Voorafgaand beschrijven we enkele omgevingsontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en onze belangrijkste doelen. In het laatste deel staat een actieprogramma dat beschrijft welke activiteiten we gaan oppakken. Ook is achterin de woonvisie een lijst opgenomen waarin definities en begrippen (het zogenaamde 'vakjargon') worden uitgelegd.

2. Schets van Voorschoten

Voorschoten telt anno 2015 circa 25.000 inwoners en ongeveer 10.750 huishoudens. Het is een woongemeente met een dorps karakter, dat grenst aan Leiden en gelegen is nabij Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Met haar groene 'klein stedelijke' en 'centrum klein stedelijke' woonmilieus sluit Voorschoten aan op de (groot)stedelijke woonmilieus van Leiden. In alle richtingen wordt Voorschoten omringd door groene gebieden met uitstekende recreatiemogelijkheden. Voorschoten heeft een belangrijke functie als groene bufferzone – onderdeel van de groene verbinding tussen de duinen en het Groene Hart – en kan worden beschouwd als uitloper van de Veenweide en Plassen. De instandhouding en versterking van deze functie is een binnen Voorschoten breed gedragen ideaal.



Voorschoten en haar buurgemeenten

De gemeente is prima bereikbaar, zowel per spoor (de gemeente heeft twee NS-haltes: Voorschoten en De Vink) als met de auto (vanwege de ligging nabij zowel de A4 als de A44).

Voorschoten heeft in de afgelopen eeuw zijn karakter weten te behouden. Het dorp, gelegen op een oorspronkelijke strandwal tussen de Vliet en de Papanwegse polder, heeft door die specifieke ligging zijn kenmerkende structuur gekregen. Door het behouden en koesteren van de eigenheid van deze geografische gegevens is Voorschoten 'het groene dorp in de Randstad' gebleven.

Ook nu willen Voorschotenaren Voorschoten graag houden zoals het is. Er is geen behoefte aan een forse inwonergroei en grote bouwprojecten. Wanneer kleinschalige bouwprojecten worden uitgevoerd, moeten deze bijdragen aan een evenwichtige verhouding tussen starters, gezinnen en ouderen. Vooral omdat deze evenwichtige bevolkingsopbouw bijdraagt aan het instandhouden van het voorzieningenniveau, de participatiemaatschappij en het rijke vrijwilligers- en verenigingsleven (sociale cohesie). Bestaande bebouwing moet verder op een duurzame wijze worden aangepast.

Voorschoten heeft volgens burgers de volgende kwaliteiten

- Dorps karakter in een groene omgeving
- Centraal gelegen, veilig en rustig middenin de Randstad
- Gelegen in regio met veel werkgelegenheid
- Gevarieerde woningen van goede kwaliteit
- Goede veiligheid
- Veel verenigingen en vrijwilligers
- Veel hoger opgeleiden en expats
- Geen grootstedelijke problematiek
- Goede OV-voorzieningen
- Aantrekkelijk centrum, veel evenementen en cultureel aanbod
- Goede basisscholen

3. De woningmarkt van Voorschoten

De woningvoorraad in de gemeente Voorschoten telt anno 2015 circa 11.000 woningen. In de periode 2000 tot 2012 groeide de woningvoorraad met gemiddeld 110 woningen per jaar en nam gedurende vijftien jaar tijd met 17% toe. Dit was relatief gezien een sterkere toename dan in de Nederland (14%) en in het Stadsgewest Leiden (12%). Deze toename was voornamelijk te danken aan de realisatie van nieuwbouwwoningen in de periode tot en met 2011. Vanaf 2012 vlak de toename van de woningvoorraad sterk af. In de periode 2011-2014 groeide de voorraad in totaal met slechts 138 woningen.

Relatief veel koopwoningen in Voorschoten

Er zijn circa 11.000 woningen. 62% van de woningvoorraad in Voorschoten is koopwoning en 38% is huurwoning (2014, CBS). Voorschoten heeft daarmee een iets hoger percentage koopwoningen dan landelijk (56% koop).

Relatief veel particuliere huurwoningen

56% van de huurwoningen zijn in bezit van de woningcorporaties: 'WoonZorg Nederland' en 'De Sleutels'. 44% van de huurwoningen zijn in bezit van marktpartijen. Voorschoten heeft daarmee landelijk gezien een hoog percentage particuliere verhuur.

Relatief hoge woningwaarde in Voorschoten

De gemeente Voorschoten heeft in vergelijking met het gemiddelde in Nederland en andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland een relatief hoge gemiddelde woningwaarde (WOZ-waarde). Alleen de gemeenten Noordwijk en Oegstgeest kennen een hogere WOZ-waarde. De gemiddelde woningwaarde is in Voorschoten € 283.000 in 2014, landelijk is het gemiddelde € 211.000. De gemiddelde vraagprijs voor een woning lag in 2015 op € 401.004 (mediane vraagprijs € 285.064, in 2014 was dat € 319.803).

Relatief weinig goedkope en betaalbare huurwoningen in Voorschoten

Het merendeel van de huurwoningen valt in het goedkope en betaalbare segment (63%). Dit percentage is lager dan in de regiogemeenten (70%).

Relatief veel scheefwoners in sociale huursector

Uit een onderzoek van het CBS in 2012 blijkt dat 34% van de huishoudens in een corporatiewoning in Voorschoten scheef woont. Landelijk ligt dit percentage op 28%. In Voorschoten heeft 11% van de huishoudens in een corporatiewoning een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en 23% heeft een inkomen boven de € 43.000.

Marktpartijen bieden ook huisvesting aan de sociale doelgroep: 33% van de particuliere voorraad wordt bezet door huishoudens met een inkomen tot € 33.000 (landelijk ligt dat percentage op 49%).

Grote vraag van lage inkomens naar eengezinswoningen en maisonnettes en veel mensen uit Leiden gaan in Voorschoten wonen

In 2014 waren er 459 actief woningzoekenden in de gemeente Voorschoten. Het gemiddeld aantal reacties per woning ligt iets lager dan in de rest van Holland Rijnland en betrof gemiddeld 5 reacties per woning. Opvallend is dat veel mensen uit Leiden reageren op een huurwoning in Voorschoten. Er zijn meer woningzoekenden uit Leiden (60%) die reageren op een huurwoning in Voorschoten dan inwoners uit Voorschoten (40%) zelf. Vooral eengezinshuurwoningen en maisonnettes zijn populair en kennen een hoge reactiegraad.

De gemiddelde inschrijftijd voor een huurwoning is acht jaar. Vooral voor jongeren en starters zal het daarom lastig zijn om een huurwoning te krijgen. Corporatiewoningen worden via het woonruimteverdeelsysteem Woningnet aangeboden. In 2014 werden in Voorschoten 124 sociale huurwoningen aangeboden.

Marktkansen voor zowel koopwoningen als huurwoningen in het goedkope en dure segment

Volgens onderzoek gedaan in het kader van de regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2014 blijkt dat de marktkansen voor de subregio West, waarvan Voorschoten onderdeel is, een kansrijke tot zeer kansrijke markt is. Met name eengezinswoningen en appartementen met huurprijs tot € 699 of een verkoopprijs tot € 200.000 zijn zeer kansrijk (prijspeil 2015). Maar ook duurdere eengezinswoningen en huurappartementen zijn kansrijk..

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins <699	zeer kansrijk	kansrijk	neutraal
Eengezins >699	neutraal	neutraal	neutraal
Appartement < 699	zeer kansrijk	kansrijk	neutraal
Appartement > 699	neutraal	neutraal	neutraal
Koop			
Eengezins <200.000	zeer kansrijk	kansrijk	neutraal
Eengezins >200.000	neutraal	niet kansrijk	neutraal
Appartement < 200.000	zeer kansrijk	kansrijk	neutraal
Appartement > 200.000	niet kansrijk	niet kansrijk	neutraal

- zeer kansrijk
- kansrijk
- neutraal
- niet kansrijk

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, Companen, 2013. Bewerking Stec Groep

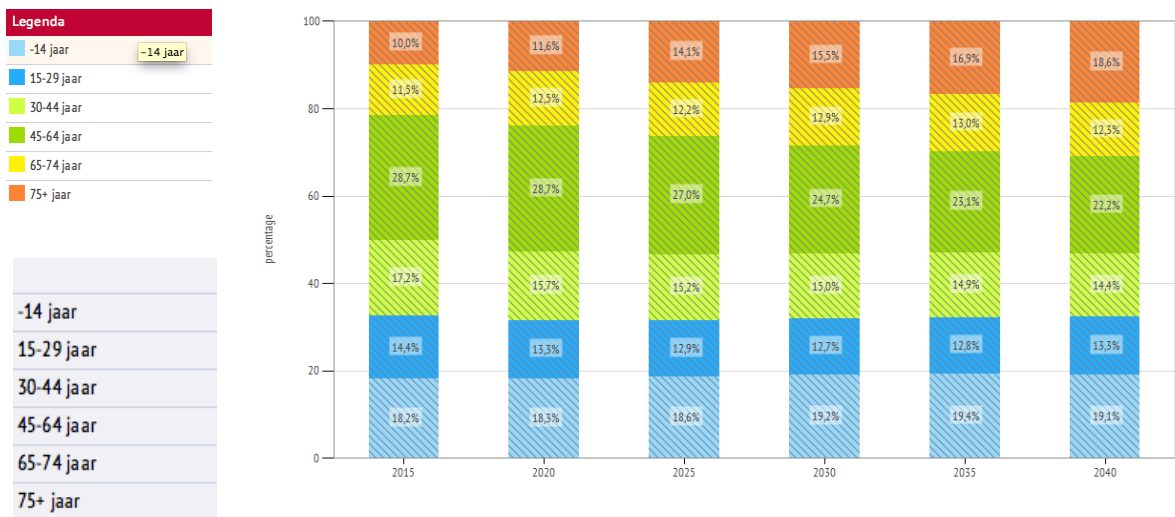
Marktkansen per subregio Holland Rijnland.

Bevolkingsontwikkeling: lichte groei

Vanaf 2011 vlakt de bevolkingsgroei van Voorschoten licht af naar een groei van rond de 1% vanaf 2015. Voorschoten heeft alle jaren een geboorteoverschot en een vestigingsoverschot; er vestigen zich structureel meer mensen in Voorschoten dan er vertrekken. De bevolkingsprognose geeft het beeld dat Voorschoten tot 2040 groeit naar 27.660 inwoners. Ten opzichte van 2015 is dat een stijging van 10%.

Gezonde leeftijdsopbouw, wel sterke toename 75+ vanaf 2020

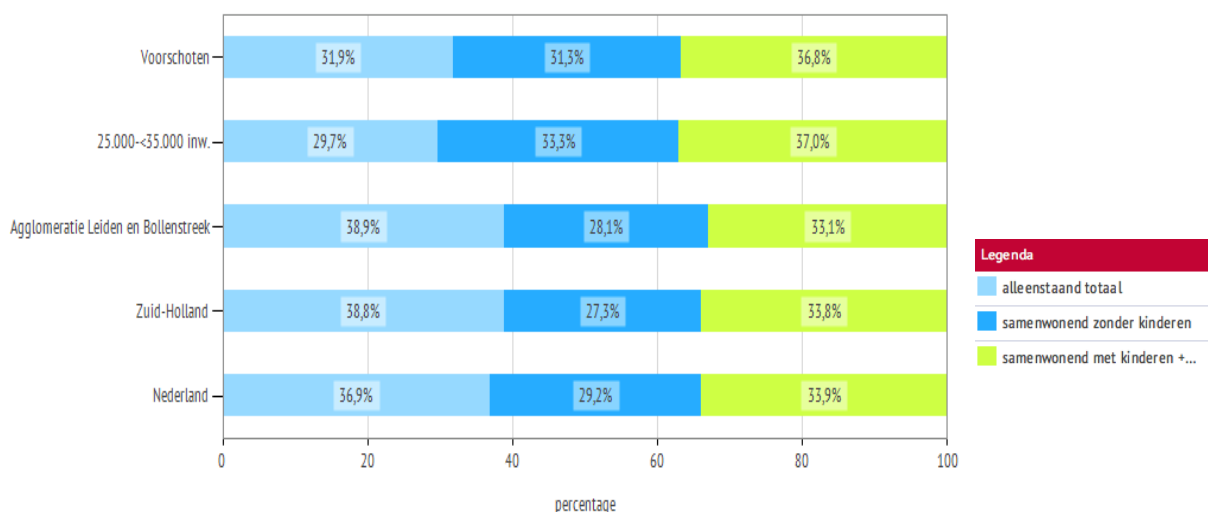
Voorschoten heeft een gezonde en gevarieerde leeftijdsopbouw. Tot 2040 is zichtbaar dat de leeftijdsgroep tot 29 jaar stabiel blijft en daarin de groep tot 14 jaar zelfs iets groeit. Wel is er een sterke toename tot 2040 van 75 plussers. In de periode 2020-2025 zal deze stijging het sterkst zijn. De leeftijdsgroep 45-64 jaar neemt vanaf 2025 af.



Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklasse, bron: Voorschoten in cijfers

Relatief veel gezinnen in Voorschoten

In Voorschoten wonen relatief meer huishoudens met kinderen dan landelijk en in de rest van de regio. Als we kijken naar huishoudentypen is 32% alleenstaand, 31% woont samen zonder kinderen en 37% is een huishouden met 1 of meer kinderen. Deze verhouding is de afgelopen jaren ook constant gebleven.



Samenstelling huishoudens Voorschoten 2014.

Gemiddeld hoog inkomen van de bevolking

Voorschoten heeft relatief veel hoge (37%) en relatief weinig lage (25%) en middeninkomens (38%) ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en de regio Holland Rijnland.

Onderdeel van woningmarktregio Holland Rijnland

Voorschoten is onderdeel van de woningmarktregio Holland Rijnland. Dit is een samenwerking van veertien gemeenten in het hart van de Randstad. Binnen Holland Rijnland wordt samen gewerkt om de kwaliteit van wonen, werken, leren en leven van burgers, bedrijven en instellingen te verbeteren. Voorschoten valt onder de subregio West en telt de gemeenten Leiden, Katwijk, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten. Er is een regionaal afgestemde huisvestingsverordening en een regionaal woonruimteverdeelsysteem 'Woningnet'.

In 2014 is een regionale woonagenda Holland Rijnland opgesteld voor de subregio West.

De woonagenda heeft de volgende speerpunten:

- Aandacht voor de sterke vergrijzing van de bevolking.
- Tekort en overschot aan 'zorgproof' woningen in beeld brengen.
- Stimuleren van meer vrije sector huur tot 2020.
- Realiseren van voldoende sociale huurwoningen voor behoefte, gemiddeld 15% per gemeente voor de regio.
- Verkennen van mogelijkheden voor starters tussen de 34.000 en 43.000 euro.
- Verkennen van mogelijkheden om de doorstroming van middeninkomens te vergroten.
- Er zijn veel kansen voor nieuwbouw in alle subregio's. Per subregio zal de plancapaciteit van nieuwbouw in overeenstemming met de opgave tot 2020 in beeld moeten worden gebracht. In de subregio West heeft Katwijk een bovenregionale opgave.

Burgers over 'Wonen in Voorschoten': Toekomstvisie 2025

In 2014 is middels een interactief proces de toekomstvisie 2025 (TVV/2025) opgesteld. Dit is een visie van de Voorschotense gemeenschap over Voorschoten in 2025. Het DNA van Voorschoten is door burgers eensgezind als volgt verwoord: "het groen in en om het dorp, het dorpse karakter, de historische Voorstraat met haar monumentale linden, de gunstige ligging, de veilige, overzichtelijke omgeving, het rijke vrijwilligersleven, de open- en saamhorigheid; dat zijn de DNA-bouwstenen die Voorschoten zo karaktervol en uniek maken. Het is goed wonen en samenleven in onze gemeente en dat willen we graag zo houden."

De Voorschotenaren willen Voorschoten graag houden zoals het is. Zo hebben zij geen behoefte aan een forse inwonersgroei en meer bebouwing en willen zij niet opgaan in de stedelijke omgeving. Een evenwichtige verhouding tussen starters, gezinnen en ouderen is belangrijk, al is het alleen maar om het rijke vrijwilligersleven overeind te houden. Mensen met een kleine beurs moeten ook in Voorschoten kunnen wonen, dat geldt eveneens voor de kinderen van Voorschotenaren. Bouw daarom flexibel en gevarieerd en stimuleer een gemixt aanbod per wijk. Het duurzaam aanpassen van bestaande bebouwing voor nieuwe woonvormen, moet mogelijk worden. Toegankelijkheid van woningen is een randvoorwaarde. Duurzaamheid in brede zin is een belangrijk onderwerp. Wie echt niet meer zelfstandig kan wonen, kan terecht bij de voorzieningen die hiervoor in Voorschoten aanwezig zijn.



Park Allemansgeest aan de Vliet

4. Ontwikkelingen om ons heen

De economie trekt voorzichtig aan en daarmee ook de woningmarkt. Het herstel is echter nog pril; Nederland zit wat betreft inkomensontwikkeling pas op het niveau van 2008 en er zijn diverse mondiale ontwikkelingen die roet in het eten kunnen gooien.

De wereld van de zorg verandert

Per 1 januari 2015 zijn de AWBZ-taken ondergebracht in de Wet langdurige zorg, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Jeugdwet en de Zorgverzekeringswet. De wetwijzigingen en het landelijk beleid leiden ertoe dat kwetsbare groepen, waaronder senioren, langer thuis blijven wonen. Een deel van de groep zal zich prima weten te redden. Wel zorgt dit voor een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad. Een klein deel van de groep huishoudens die voorheen in een instelling terecht konden, zal behoefte hebben aan kleinschalige specifieke woonvormen. Er komt meer verantwoordelijkheid te liggen bij de gemeente op het gebied van wonen mét zorg.

Gemeenten zijn per 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, het bieden van zorg en welzijn aan kwetsbare groepen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. Dit betekent dat de gemeente er taken bij heeft gekregen op deze terreinen. Deze 'drie decentralisaties' vragen om nieuwe relaties en samenwerking tussen burgers, overheid en aanbieders. Vanaf 1 januari 2015 kloppen meer mensen en mensen met andere en meer complexe zorgvragen aan bij de gemeente.

Diegenen die professionele hulp en ondersteuning dichtbij huis nodig hebben en het niet zelf kunnen organiseren, kunnen terecht bij het zorgloket van de gemeente. De woningcorporaties zijn primair verhuurder van sociale woningen, maar hebben daarnaast vanuit drie rollen belang bij een goede inrichting van en samenwerking met het zorgloket en ook de zorgnetwerken. De corporaties zijn allereerst 'signaleerder' -van bijvoorbeeld psychosociale problematiek, eenzaamheid of overlast. Op de tweede plaats zijn zij woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast). Op de derde plaats zijn zij verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

Ontwikkelingen corporatiesector

Er is sinds 1 juli 2015 een nieuwe woningwet. Grotere corporaties moeten een splitsing aanbrengen qua woningbezit en activiteiten in een daeb ('sociaal') en niet-daeb ('commercieel') deel. Corporaties mogen niet meer of alleen nog onder strenge voorwaarden investeren in niet-DAEB vastgoed en activiteiten. En er gelden strengere regels voor het investeren in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zoals buurt- of zorgvoorzieningen. Huurders maar ook gemeenten krijgen een grotere rol bij het beleid en de werkzaamheden van corporaties, om de legitimiteit te vergroten. Zo moeten huurders(organisaties) door de gemeente en de corporatie betrokken worden bij het maken van prestatieafspraken. Ook wordt het toezicht op corporaties met de herziening van de Woningwet nog verder aangescherpt. Vanaf 2014 betalen corporaties een jaarlijkse verhuurdersheffing. Deze loopt in de loop der jaren op. Corporaties komen voor lastige dilemma's te staan als het gaat om investeringskeuzes. Corporaties moeten zich richten op hun kerntaak: sociale huisvesting en hiervoor gelden strikte toewijzingsregels. Dat betekent dat minimaal 80% van de vrijgekomen woningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 34.911, minimaal 90% aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 en maximaal 10% aan huishoudens met een hoger inkomen (bedragen zijn prijspeil 2015).

Daarnaast moeten corporaties passend toewijzen; dat betekent dat 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest dient te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens (dat is maximaal € 618,24).

Veranderende dynamiek op de woningmarkt

De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand en een daling van de woningprijzen. Veel jongeren krijgen geen vaste aanstelling en daardoor geen hypotheek. Mede als gevolg hiervan stopt de doorstroming en is er geen afzet van woningen met name in de duurdere segmenten. Ook de druk op de huursector neemt toe. De vraag groeit, maar er komt minder aanbod vrij, omdat huurders die willen doorstromen naar een koop- of huurwoning in het middensegment geen mogelijkheden hebben door ontbreken van passend aanbod en zij moeilijk financiering kunnen krijgen. Door het Rijksbeleid stijgen de huren, waardoor middeninkomens, zeker in het relatief prijzige Voorschoten, klem komen te zitten. Daarnaast zorgt de toenemende vergrijzing voor een afnemende dynamiek op de woningmarkt. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in blijven wonen. Als ze toch verhuizen, kiezen ze relatief vaak voor een huurwoning. Inmiddels zijn er signalen dat de woningmarkt in een aantal regio's weer wat in beweging komt. Deze opleving is nog pril en

voorbehouden aan een aantal regio's in het West-Nederland en in het bijzonder in de regio Amsterdam. De woningmarkt zit nog niet op het niveau van voor de crisis en vraag is of de beweging breed doorzet.

Veranderende woningvraag

Tijden zijn veranderd van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en van kwantitatief naar kwalitatief. Dat betekent gefaseerd bouwen in lagere bouwaantallen, aansluitend bij de woningvraag. Belangrijker is nog de verandering in gewenste kwaliteiten: van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen, en woonruimte voor kleinere huishoudens samenhangend met de toenemende vergrijzing en de vraag van starters op de woningmarkt. Naast beperkte nieuwbouw is verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad een belangrijke opgave.



Voorsche Park

Regionale opgave

In de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit wordt uitgegaan van een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte van 220.000 woningen in Zuid-Holland tot 2030. In deze visie wordt er van uitgegaan dat de steden deze groei voor een groot deel voor hun rekening nemen. Groei zit met name in het aantal huishoudens met lage inkomens tot € 34.911, dat zijn met name ouderen en alleenstaanden. De provincie heeft voor vier locaties benoemd om een bovenregionale woningbouwopgave te realiseren. Een van deze locaties is het voormalige vliegveld Valkenburg ten noorden van Voorschoten.

Naast het provinciale beleidskader wordt er door de Leidse regio gewerkt aan een omgevingsvisie. Deze omgevingsvisie is een ruimtelijke agenda richting 2040, een basis voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de Leidse regio in de komende decennia.

Toename vergunninghouders

Conflicten in het Midden-Oosten (Syrië) en Afrika (Eritrea en Ethiopië) hebben geleid tot een grote stroom vluchtelingen naar Europa. Nederland neemt ruim 9.000 vluchtelingen op en verwacht een toestroom van 35.000 asielzoekers die verzoek doen op een verblijfsvergunning. Een deel van de vluchtelingen zal een verblijfsvergunning krijgen en heeft permanente woonruimte nodig. Na 5 jaar kunnen vergunninghouders een definitieve verblijfsvergunning aanvragen. Vergunninghouders kunnen ook een verzoek indienen voor gezinshereniging. Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. In 2014 en 2015 waren dat voor Voorschoten ca. 40 - 50 vergunninghouders en dit aantal neemt de komende jaren naar verwachting (sterk) toe. Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) gaat er vanuit dat er gemiddeld één woning per twee mensen nodig is. Vergunninghouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Op basis van een informatieprofiel van het COA zoekt de gemeente geschikte woonruimte (bron: Aedes). Bijna altijd zijn het corporaties die de statushouders huisvesten. In de eerste helft van 2015 hebben ruim 11.000 vergunninghouders een huis in Nederland gekregen. Als de bestaande voorraad ontoereikend is vraagt dit om creatief gebruik van beschikbare ruimte (leegstaande overheidsgebouwen en verzorgingshuizen) en realisatie van tijdelijke woonruimte.

5. Visie op het overkoepelende woonbeleid

Wonen in Voorschoten is gewild. Voorschoten bevindt zich in een populaire regio wat invloed heeft op de woningprijzen. Wonen in Voorschoten is daarmee ook relatief duur, dat geldt zowel voor de koopmarkt als de huurmarkt. Voorschoten heeft groei door nieuwbouw zelf in de hand. Uit de prognoses komt een lichte groei in bevolking omvang van in totaal 10% in 2040. Wel is er een sterke toename van het aantal 75 plussers vanaf 2020. De potentiële zorgbehoefte neemt dus toe. Ook het aantal alleenstaande huishoudens van 65 plussers neemt toe. Het relatief hoge percentage gezinnen blijft stabiel. Er is vraag naar goedkope en betaalbare woonruimte voor lagere inkomens en voor jongeren en starters. Middeninkomens in een sociale huurwoning hebben onvoldoende alternatieven waardoor de doorstroming stagneert. Er is beperkte ruimte en weinig draagvlak voor grootschalige nieuwbouw. Oplossingen moeten dus vooral gevonden worden in de bestaande woningvoorraad.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid voor Voorschoten:

'Behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners en bewaking van en sturen op slaagkansen van de verschillende groepen op de woningmarkt.'

De speerpunten van het beleid:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Voorschoten.
- Vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

Rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente wil samen met lokale en regionale maatschappelijke partners zorgdragen voor de kwaliteit van het wonen in Voorschoten. De gemeente heeft daarin een regisserende en indien nodig ondersteunende rol. Zij volgt het functioneren van de woningmarkt (waaronder slaagkansen, leefbaarheid, duurzaamheid en woonkwaliteit) en denkt mee met initiatieven uit markt en samenleving. De gemeente stuurt aan via beleid, regelgeving en handhaving daarvan, voorlichting en soms subsidies. Daarnaast is de gemeente de beheerder van de openbare ruimte.

De corporaties zijn primair verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting van de sociale doelgroep. Ook de verduurzaming van de sociale woningvoorraad is hier onderdeel van. De woningvoorraad is levensloopbestendig en daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen. De corporaties hebben daarnaast ook een belangrijke rol in leefbaarheid in wijken waar zij bezit hebben en een signalerende rol voor kwetsbare groepen als ouderen en mensen met een beperking in hun woningen.

Marktpartijen als ontwikkelaars, beleggers en commerciële verhuurders wordt gevraagd zich in te zetten voor groepen die nu onvoldoende kans hebben op de woningmarkt, in het bijzonder de middeninkomens. Zij hebben ook een verantwoordelijkheid voor de woonkwaliteit, uitstraling en leefbaarheid van en rondom hun woningbezit.

Zorg- en welzijnspartijen organiseren met elkaar en met anderen een duurzaam zorgnetwerk in wijken én voor wie niet meer zelfstandig kan wonen, zorg in een beschermde omgeving. Voor groepen die tussen wal en het schip dreigen te vallen is samenwerking tussen gemeente, maatschappelijk organisaties en soms ook marktpartijen nodig. Dat vraagt om bewustzijn verantwoordelijkheid en daadkracht.

Burgers wordt gevraagd oog te hebben voor kwetsbare buurtgenoten en de leefbaarheid en sociale cohesie in de eigen wijk. Ook hebben burgers een eigen verantwoordelijkheid in de verduurzaming van de eigen woning en het nadenken over de passendheid van de huidige woonsituatie bij de toekomstige ontwikkeling van gezondheid en leeftijd.

Sturen op slaagkansen

De slaagkans op de woningmarkt is de mate waarin woningzoekenden er in slagen in Voorschoten een woning te betrekken die past bij hun inkomen, huishoudensamenstelling, gezondheid en de daarmee samenhangende mobiliteit. Woningzoekenden kunnen zowel mensen zijn die al in Voorschoten wonen, als mensen van buiten Voorschoten. Er is nu een beperkt beeld van concrete slaagkansen op de woningmarkt in Voorschoten. Samen met de partijen op de woningmarkt, waaronder de corporaties, wil de gemeente zich er daarom voor inzetten de slaagkansen beter in beeld te krijgen, deze te volgen en daar op te gaan sturen via o.a. het maken van afspraken en actief woonbeleid.



Voorsche Park

6. Visie uitgewerkt in thema's

Het woonbeleid wordt in de volgende hoofdstukken op vier thema's uitgewerkt:

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

Per thema staat beschreven wat we als gemeente zien, wat we willen bereiken en wat we gaan doen.



Het gemeentehuis



Deltaplein

6.1 Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad

Dit zien we

Voorschoten telt anno 2015 circa 11.000 woningen. 66% is eengezinswoning (grondgebonden), 34% is meergezinswoning (appartement). De kwaliteit van de voorraad is goed en gevarieerd in bouwperiode. 12% is vooroorlogs, 43% is van 1945-1970, 30% van 1970-2000 en 15% van na 2000.

Voorschoten heeft geen grootschalige herstructureringsopgaven. Wel is er aandacht nodig voor verduurzaming van de woningvoorraad en ligt er een opgave om woningen voor ouderen geschikt te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Leefbaarheid en veiligheid in buurten Voorschoten positief

In het onderzoek naar 'beste gemeenten van Nederland' van Elsevier in 2013, 2014 en 2015 scoorde Voorschoten hoog op het onderdeel leefbaarheid; er is een harmonieus leefklimaat. De resultaten uit de Leefbaarometer die Voorschoten tot 2012 hield zijn zeer positief ten opzichte van de gemiddelde leefbaarheid in de Nederlandse buurten. Vrijwel alle buurten in Voorschoten scoren zeer positief op leefbaarheid. Leefbaarheid betreft hier de thema's: samenstelling bevolking, sociale samenhang, publieke ruimte, veiligheid, voorzieningenniveau en woningvoorraad.

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

In de gemeente Voorschoten heeft in vergelijking met het Nederlands gemiddelde een relatief klein aandeel woningen een geldig Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Gemiddeld in Nederland is dit rond de 8-10%, terwijl dit in Voorschoten gemiddeld 5% is. Enkele wijken vallen in positieve zin op. Dit zijn de wijken Nassauwijk (17%), Krimwijk (16%) en Starrenburg (15%). Daarna volgen de wijken Boschgeest en Bijdorp met 4%. In de overige wijken in Voorschoten heeft slechts 0-2% van de woningen een Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Er zijn in Voorschoten anno 2015 4.240 huurwoningen (38% van de totale voorraad), waarvan 56% (2.340 woningen) in bezit zijn van de corporaties WoonZorg Nederland en De Sleutels. De overige huurwoningen (1.900 woningen 44%; zijn in bezit van marktpartijen (voornamelijk Achmea, Newomij, Delta Lloyd, Resman BV en Van Beursen). Voorschoten heeft daarmee landelijk gezien een hoog percentage particuliere verhuur.

De sociale woningen zijn verdeeld over de volgende wijken (2013 CBS)

- Vlietwijk - 45%
- Bijdorp - 28%
- Boschgeest - 25%
- Centrum - 22%
- Noord-Hofland - 19%
- Krimwijk - 19%
- Starrenburg - 17%
- Adegeest - 15%
- Nassauwijk - 9%
- Bloemenwijk - 4%

Duur woningaanbod huur en koop

Het koopaanbod fluctueert in Voorschoten rond de 250 en 350 woningen (bron: huizenzoeker 2015). De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van het koopaanbod schommelt tussen de € 2.785 en € 3.000 per m2 en ligt daarmee ruim boven het Nederlands gemiddelde van € 2.249. Het particuliere huuraanbod bedroeg in 2015 52 huurwoningen. 50% van het particuliere huuraanbod daarvan heeft een huurprijs vanaf € 1.250. Relatief veel expats huren een woning in Voorschoten.

Dit willen we

- We streven naar het in stand houden van het groene, dorpse en cultuurhistorische karakter van Voorschoten. We sluiten aan bij het koersdocument Structuurvisie Voorschoten, de gemeentelijke groen- en watervisie, de economische visie en de verkeersvisie.
- We streven naar gedifferentieerde wijken zonder grote concentraties kwetsbare groepen.
- We zetten in op behoud van een goed onderhouden en veilige woonomgeving.
- Wij zijn omwille van de leefbaarheid voorstander van wonen boven winkels.
- Nieuwbouw moet ten dienste staan van de vitaliteit van Voorschoten en de slagingskansen van groepen die nu moeite hebben op de woningmarkt versterken.
- We streven naar gedifferentieerde wijken. Dat betekent geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken.
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt, dit wordt verder uitgewerkt in het onderdeel beschikbaarheid en betaalbaarheid in hoofdstuk 6.4.
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid.

Dit gaan we doen

- Er is beperkte ruimte voor nieuwbouw.een aantal inbreidingslocaties. Deze nieuwbouw moet bijdragen aan een gezonde opbouw in leeftijd van Voorschoten en bestaat zowel uit huur als uit koop. Op de locaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd. Voor de overige locaties geldt dat de exacte invulling per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen.
- We stellen op een integrale, beleidsveld overstijgende wijze, gebiedsprofielen op die een beeld geven van de status van gebieden, welke wordt benut bij beleidsontwikkeling en –prioritering.
- Nieuwbouw voldoet aan het PKVW. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het starten van een campagne om samen met de politie PKVW onder de aandacht te brengen.
- Leefbaarheid omvat een diversiteit aan aspecten: de gemeente is primair verantwoordelijk voor voorzieningen, bereikbaarheid en onderhoud van openbare ruimte en de corporatie voor haar eigen wooncomplexen. Partijen delen een verantwoordelijkheid op andere terreinen. De gemeente heeft een wijkmanager die zich inzet voor leefbaarheid in de wijken van Voorschoten en verbinding legt met maatschappelijke groepen en initiatieven. Afspraken over leefbaarheid worden in de prestatieafspraken vastgelegd.
- Via voorlichting wijzen we samen met de corporaties bewoners op het belang en mogelijkheden zich samen in te zetten voor sociale cohesie, steun aan kwetsbare groepen in de wijk en uitstraling van de buurt.
- Elk woonplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgenomen bouwprogramma

Naam*	Woon-milieu*	Status planologisch*	Status project*	nwb 2012- 2019*	sloop 2012- 2019*	saldo 2012- 2019*
Noord Hofland	Groen kleinstedelijk	Afgerond	Afgerond	32	0	32
Vlietwijk II	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	97	116	-19
Deltaplein	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	61	0	61
Beresteijn	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	70	0	70
v/d Hoevepark	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	157	0	157
Intratuin	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	120	0	120
Segaar	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	80	0	80
Starrenburg III	Groen kleinstedelijk	Bestemmingsplan met uitwerking	Vorbereiden uitwerking	311	0	311
Duivenvoorde Corridor	Landelijk bereikbaar	Bestemmingsplan vastgesteld	Stedenbouwkundige, financiële uitwerking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

*De woningbouwaantallen in bovenstaande planlijst zijn bepaald aan de hand van de op het moment van schrijven beschikbare gegevens. Diverse bouwplannen bevinden zich in een vroeg stadium en aantal, typering en bestemming kunnen nog wijzigen. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgangspunten nieuwbouwlocaties

Hieronder staan de uitgangspunten waar nieuwbouw op locaties aan dient te voldoen:

- Op de bouwlocaties Starrenburg III, Segaarreirein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd;
- Invulling van de overige locaties wordt per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen;
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren;
- Woning is levensloopbestendig;
- Woning heeft energielabel A;
- Elk woonplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

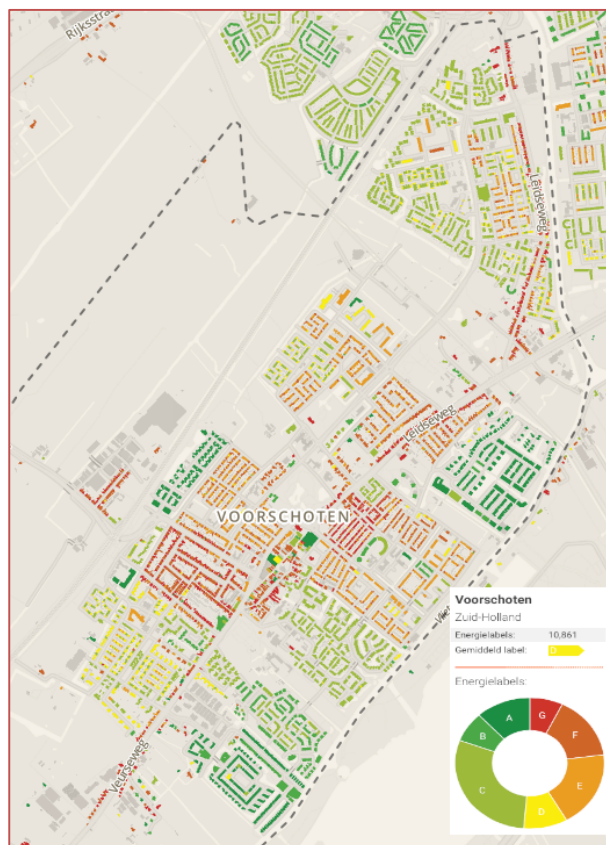


Koningsdag

6.2 Duurzame woningvoorraad

Dit zien we

Sinds 2015 heeft elke woning een indicatief energielabel. 81% van de woningen in Voorschoten heeft label C of lager, het gemiddelde label is D.



Energie labels (energielabelatlas.nl november 2015)

Dit willen we

Voorschoten wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. Onze inzet richt zich op het krijgen van inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad. Voorschoten wil ook ruimte bieden aan energieopwekking, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen en coöporaties.

Dit gaan we doen

De maatregelen in het in 2015 geactualiseerde milieubeleidsplan gelden als uitgangspunten voor de inzet op duurzaamheid.

- Voorschoten volgt de DUBO plus richtlijn.
- De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) zal als indicator voor duurzaamheid in de woningbouw worden gehandhaafd. Voor nieuwbouw wordt gestreefd naar een GPR van 8.
- Bij te ontwikkelen locaties wordt *vooraf* ingezet op een hoog ambitieniveau van het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een netto energieleverende wijk binnen een ontwikkelingslocatie. In deze (of desnoods een andere) wijk wordt ook expliciet aandacht gegeven aan thuiswerken, dan wel een bedrijfsverzamelgebouw voor startende en zelfstandige ondernemers (zonder personeel).
- De gemeente streeft naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2040 CO₂-neutraal is. De corporaties investeren hierin met als doel het behalen van een CO₂-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Eind 2020 behalen zij een gemiddelde Energie-index die correspondeert met energielabel-B, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012). In prestatieafspraken met de corporaties wordt dit geconcretiseerd per jaarschijf.

- De gemeente en de corporaties maken afspraken over hoe zij bewoners energiebewuster maken.
- Met particuliere verhuurders wordt door de gemeente overlegd hoe zij meer aan energiebesparing kunnen doen.
- Voor particuliere woningbezitters zet de gemeente Voorschoten in op ontzorging van de bewoner bij het verkrijgen van inzicht in het besparingspotentieel en het organiseren van uitvoering om het energiegebruik te beperken. Dat gebeurt via een regionaal Energieloket dat een belangrijke informatiefunctie en verbindende rol vervult om woningeigenaren te ondersteunen in hun zoektocht naar voor hun situatie passende maatregelen. Voor eigenaren van historische gebouwen wordt een loket ontwikkeld dat voorziet in specifieke informatie over verduurzaming van monumenten.
- Burgers worden geïnformeerd over de kansen en mogelijkheden van duurzame tuinen en gestimuleerd hun tuinen duurzaam te maken.
- Voor verbouwingen die vergunningplichtig zijn, wordt door de gemeente de voordelen van het toepassen van energiezuinige materialen gestimuleerd.
- De doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden nader uitgewerkt in het Milieubeleidsplan 2016.

6.3 Wonen met zorg en welzijn

Dit zien we

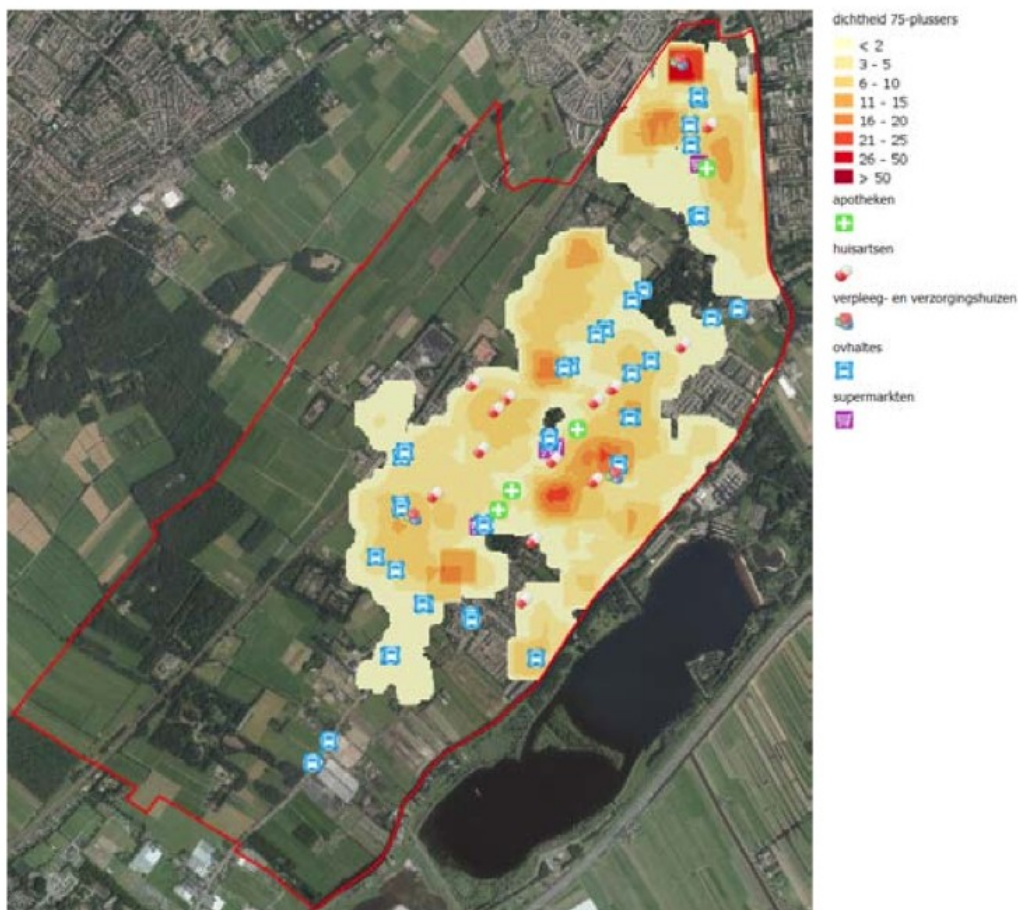
In Voorschoten neemt het aantal 75 plussers fors toe. Sterkste stijging zit in de periode 2020-2025. Het aantal alleenstaande 65-plus huishoudens stijgt van 1.400 in 2012 naar 2.600 in 2040. Ook het aantal stellen 65-plus neemt toe van 1.500 in 2012 naar 2.100 in 2040. Er zijn geen onderzoeken beschikbaar over de woonsituatie van ouderen specifiek voor Voorschoten. Wel is het gezien de samenstelling van de woningvoorraad te verwachten dat veel ouderen in een eengezinswoning wonen. Er zijn naar verwachting voldoende woningen voor ouderen; de laatste jaren is er veel woonruimte voor deze groep toegevoegd.

Over het algemeen geldt, dat vanwege het streven van 'zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen' er meer inwoners (jong én oud) met een intensievere zorgvraag in de wijken en buurten zelf zullen blijven wonen. Dit zijn relatief veel ouderen, maar de doelgroep is diverser: ook mensen met GGZ-problematiek, chronische ziekte, lichamelijke of verstandelijke beperking.

Dit vraagt iets van de woningvoorraad (voldoende woningen waar zorg geleverd kan worden en die toegankelijk zijn/ levensloopbestendig), maar ook van de inrichting van wijken en buurten: mensen zullen daar willen wonen waar hun sociale netwerk is/ waar familie woont, zodat mantelzorg beter te organiseren valt. Mensen zullen meer voorzieningen/ steunpunten in buurten en wijken nodig hebben omdat de actieradius kleiner wordt (hulp moet dichtbij, liefst met hulp/inzet van buurbewoners etc. georganiseerd kunnen worden). Tot slot vraag dit ook iets van de tolerantie & begrip tussen bewoners onderling in buurten en wijken ten aanzien van inwoners die net even anders zijn.

De nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en voor andere kwetsbare groepen. Onderstaande zorgatlas toont de dichtheid van het aantal 75-plussers en het voorzieningenniveau in Voorschoten in 2015. Het voorzieningenniveau is in de meeste wijken op peil. Dit niveau kan onder druk komen te staan door bijvoorbeeld het wegvallen van winkels of verhuizen van ouderen. Monitoring is daarom belangrijk. De geografische spreiding van voorzieningen wordt in de op te stellen gebiedsprofielen (hoofdstuk 6.1) meegenomen.

Het is zaak dat de gemeente bij vrijkomende locaties en nieuwbouwlocaties stuurt op het type woningen dat gerealiseerd wordt. Waar mogelijk worden kwetsbare groepen gehuisvest nabij beschikbare voorzieningen die de sociale cohesie binnen de wijk versterken.



Dichtheid 75-plussers en voorzieningen (verzorgingshuis, apotheek, huisarts, supermarkt, OV-halte) in Voorschoten. Bron: Wijkenatlas Tympaan instituut 2015.

Uit een regionaal onderzoek uitgevoerd door Tympaan, blijkt dat in de periode 2015-2020 een sterke toename (+72 woningen) wordt verwacht in de behoefte naar 'verzorgd wonen' (zelfstandig wonen maar wel met zorg) voor mensen met somatische aandoeningen. Dit vraagt om een goed georganiseerd lokaal zorgnetwerk. Een andere toename is de vraag naar geschikt wonen (wonen met aanpassingen voor een beperking) voor 65-plussers (+ 108 woningen). Dit vraagt om aanpassingen aan de woning.

	2015	2020	2025	2030
beschermd wonen				
v&v (65+)	325	297	328	363
ggz (18+)	63	60	62	62
vg (18+)	94	76	78	79
lg (0-100)	18	16	16	16
verzorgd wonen				
som (0-64)	33	33	33	32
som (65-74)	56	63	64	71
som (75+)	287	359	441	491
pg (65+)	36	70	79	87
lg (0-100)	30	32	32	32
begeleid zelfstandig wonen				
ggz (18+)	93	97	99	100
vg (18+)	46	66	68	68
geschikt wonen (exclusief verzorgd wonen)				
18-64 jaar	615	592	579	557
65+	908	1.016	1.133	1.253

Behoefteprognose zorg Voorschoten. Bron Tympaan o.b.v. ABF 2013, augustus 2015
*Beschermd wonen is in dit geval 'intramuraal wonen'.

Wijken met de meeste personen ouder dan 65 jaar (CBS 2013)

01. Boschgeest - 32%
02. Bijdorp - 30%
03. Adegeest - 24%
04. Dobbewijk - 22%
05. Centrum - 22%
06. Noord-Hofland - 21%
07. Vlietwijk - 21%
08. Krimwijk - 20%
09. Buitengebied - 20%
10. Nassauwijk - 15%
11. Bloemenwijk - 15%
12. Starrenburg - 12%

Noodwoningen

De huisvestingsverordening kent een voorrangsregeling voor noodgevallen. In een regionaal convenant hebben de gemeenten in Holland Rijnland, de maatschappelijke organisaties en de corporaties afspraken gemaakt over de toewijzing van een afgebakend aantal woningen (contingentwoningen) per jaar voor noodgevallen. Desondanks blijkt uit signalen van medewerkers van het ACT-team blijkt dat er behoefte is aan een extra aantal noodwoningen voor mensen die vanwege omstandigheden (zoals huiselijk geweld, problemen thuis of huisuitzetting) per direct huisvesting nodig hebben. Nu zijn deze mensen veelal aangewezen op de noodopvang in Leiden of particuliere initiatieven van kerken of het Leger des Heils. Door deze mensen tijdelijk op te vangen in een noodwoning en hulp te bieden kunnen zij op termijn weer uitstromen naar een eigenstandige woonsituatie.

Dit willen we

We willen dat alle inwoners van Voorschoten de mogelijkheid hebben om in Voorschoten oud te worden. Ook andere kwetsbare groepen, zoals mensen met een psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking moeten goed en indien mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen. We willen dat ouderen en andere kwetsbare groepen zoveel mogelijk verspreid over het dorp wonen. Basisvoorzieningen (als winkels en zorg) liggen bij voorkeur op loopafstand en zijn anders via het openbaar vervoer bereikbaar. De openbare ruimte is voldoende toegankelijk en draagt bij aan de vitaliteit van de inwoners door een inrichting die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Tenslotte willen we verspreid door het dorp voldoende ontmoetingsruimte, zodat inwoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.

We willen dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden. Gaan zij verhuizen naar een woning die past bij een volgende levensfase of kan de huidige woning worden aangepast? Daarnaast willen we voorkomen dat inwoners door overlast of wanbetaling uit huis worden gezet. Voor dak- en thuislozen willen we goede afspraken maken met de gemeente Leiden.

Dit gaan we doen

- Prestatieafspraken maken over het levensloopbestendig maken van de sociale huurwoningvoorraad daar waar mogelijk.
- Nieuwbouw levensloopbestendig bouwen. Nieuwbouw dient daarbij te voldoen aan de WoonKeur-norm.
- Wij gaan, in samenwerking met de corporaties, onderzoeken wat de mogelijkheden van domotica zijn en onderzoeken hoe hier bij nieuwbouw en verbouwplannen rekening mee moet worden gehouden.
- De gemeente onderzoekt in hoeverre de 'blijverslening' van de SVn kan worden ingevoerd om ouderen te helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning.
- Afspraken maken met de corporaties over doorstroming van ouderen naar een geschikte woning.
- De gemeente stimuleert samen met welzijnsorganisaties (waaronder Voor Elkaar Voorschoten) om maatschappelijke netwerken op te bouwen en samenredzaamheid vorm te geven, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We informeren inwoners over de mogelijkheden van uitbreiding of aanpassing van hun woning t.b.v. mantelzorg.
- We informeren inwoners over de keuze tussen verhuizen of aanpassen van de eigen woning en stimuleren inwoners hier tijdig over na te gaan denken.
- We stimuleren inwoners met een beperking om te verhuizen naar een passende woning als een dure woningaanpassing nodig is om de huidige woning geschikt te maken.

- We stimuleren particuliere initiatieven (bijvoorbeeld zorgcoöperatie of gemeenschappelijke woonvormen) op het gebied van wonen en zorg, omdat er behoefte is aan alternatieven voor het verzorgingshuis. We denken daarbij aan geclusterde woonconcepten waar, indien nodig, zorg kan worden afgenomen.
- We sturen bij vrijkomende locaties en nieuwbouwlocaties op het type woningen dat gerealiseerd wordt. Waar mogelijk worden kwetsbare groepen gehuisvest nabij beschikbare voorzieningen die de sociale cohesie binnen de wijk versterken.
- Zorgbehoefte wordt in regionaal verband in kaart gebracht en gemonitord. De gemeente heeft een focus op de mensen die een bepaalde zorgbehoefte hebben. Extra aandacht gaat hierbij uit naar dementerenden.
- We onderzoeken samen met het ACT-team wat de behoefte aan extra noodwoningen is en wat hier de oorzaak van is. We bekijken met maatschappelijke partners, waaronder de corporaties, wat de mogelijkheden zijn om aan deze extra behoefte te voldoen. De corporaties hebben beiden reeds één woning extra (in totaal 2) ter beschikking gesteld om te dienen als noodwoning.
- In de wijken wordt extra aandacht besteed aan een passend voorzieningenniveau met voldoende ontmoetingsruimten, een goede toegankelijkheid en vitale openbare ruimte.

6.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid in de huursector

Dit zien we

Er zijn in Voorschoten in 2015 4.240 huurwoningen waarvan 56% (2.340 woningen) in bezit zijn van de corporaties WoonZorg Nederland en De Sleutels. De overige huurwoningen (1.900 woningen 44%; zijn in bezit van marktpartijen. De corporatievoorraad bedraagt daarmee 22% van de totale woningvoorraad, dat is een relatief klein percentage. Een vergelijkbare gemeente als Wassenaar kent bijvoorbeeld ca. 26% sociale woningen. De kernvoorraad (de sociale corporatievoorraad met bezit onder de huurprijsgrens van € 710,-) telt 2.069 woningen; dat is 18,7% van de totale woningvoorraad.

Onderstaande tabel toont de opbouw van de corporatievoorraad naar huurprijs in 2015. Hieruit blijkt dat 67% van de kernvoorraad van de corporaties betaalbaar is.

Corporatie-woningen naar huurprijs	WZN aantal	%	De Sleutels aantal	%	totale corporatie voorraad aantal	%	kernvoorraad (tot €710,-)	kernvoorraad in %
goedkoop < €403,06	142	8	14	3	156	7	156	8
betaalbaar €403,06 - €618,24	843	46	384	77	1.227	52	1.227	59
duur €618,24 - €710,68	605	33	81	16	686	29	686	33
commercieel > €710,68	249	14	22	4	271	12	-	-
totaal	1.839	100	501	100	2.340	100	2.069	100

Corporatiewoningen naar huurprijs in 2015 (bron: opgave Woonzorg Nederland en De Sleutels)

Beperkt aanbod voor huishoudens met een middeninkomen van € 34.911- € 43.000

Uit een onderzoek van het CBS in 2012 blijkt dat 34% van de huishoudens in een corporatiewoning in Voorschoten scheef woont. Landelijk ligt dit percentage op 28%. In Voorschoten heeft 11% van de huishoudens in een corporatiewoning een inkomen tussen de € 33.000 (de oude EU inkomensgrens) en € 43.000. 23% heeft een inkomen boven de € 43.000.

Deze groep middeninkomens heeft beperkte mogelijkheden op de woningmarkt.

Op Huizenzoeker worden in 2015 6 particuliere huurwoningen aangeboden met een huurprijs onder de 710 euro en een oppervlakte onder de 50m². Er worden 10 particuliere huurwoningen aangeboden met een huurprijs tussen de 710 en 1000 euro, waarvan 3 een oppervlakte tot 50m². Op huizenzoeker staan in november 2015 45 koopwoningen met 3 of meer kamers en een koopprijs tot € 200.000,-

Beperkt aanbod (kwantitatief en kwalitatief) voor huishoudens met een inkomen tot € 34.000

De woningmarkt mogelijkheden voor huishoudens met een lager inkomen (tot EU grens) zijn relatief beperkt in Voorschoten. Er zijn in 2014 459 actief woningzoekenden met een inkomen onder de € 34.911 (60% daarvan heeft een inkomen tot € 21.950 euro). In 2014 werden 124 woningen aangeboden via Woningnet Holland Rijnland. Dit aanbod betrof vooral appartementen, galerijwoningen en portiekwoningen. 16% van het aanbod is eengezinswoning en 4% maisonnettes, terwijl juist daar de vraag het grootst naar is. Met name mensen tussen 23 en 35 jaar en 36-45 jaar zijn actief op zoek. De gemiddelde inschrijftijd bedraagt acht jaar, jongeren kunnen hier moeilijk aan voldoen.

Huisvestingsverordening en woonruimteverdeling

Holland Rijnland kent een open regionale woningmarkt in de sociale huursector. Schaarste in het aanbod van sociale huurwoningen is het uitgangspunt om te sturen op woonruimteverdeling. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een 'simpel, transparant en rechtvaardig' woonruimteverdeelmiddel. Voorschoten heeft een huisvestingsverordening per 25 juni 2015. Hierin staan geen knelpunten en voorrangsregels t.b.v. lokaal maatwerk voor woningzoekenden opgenomen.

Uitpondbeleid

In de huisvestingsverordening is opgenomen dat de eigenaar die een woning, met een prijs onder de kooprijsgrens (koopsom maximaal € 177.975) of huurrijsgrens (€ 710), wil onttrekken aan de voorraad, hiervoor enkel een vergunning krijgt als hij binnen een jaar een gelijkwaardige woning toevoegt of een compensatie betaalt van € 15.000 per woning. Hiermee wil de gemeente Voorschoten de betaalbare woningvoorraad in stand houden. Geld wat betaald is voor compensatie van uitponden wordt bestemd voor realisatie van huurwoningen in de sociale sector en startersleningen voor het middensegment. Corporaties en institutionele beleggers hebben geen mogelijkheid tot afkopen.

Dit willen we

We vergroten beschikbaarheid van de sociale voorraad voor de sociale doelgroep door in te zetten op doorstroming en hebben aandacht voor middeninkomens die in Voorschoten onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben we aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders.

Dit gaan we doen

Maatregelen voor lage inkomens: instandhouden kernvoorraad

- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 8 % goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens), 62% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en 100% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens). De sociale kernvoorraad bedraagt daarmee minimaal 2.069 woningen.
- Via passend toewijzen dient per 1 januari 2016 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.
- Bij de nieuwbouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huurwoningen gebouwd. Nieuwbouw van sociale woningen zijn een netto toevoeging op de ondergrens van de sociale kernvoorraad en dus geen vervanging.

Kansen voor middeninkomens

- Om huurders die nu scheefwonen een grotere kans op de woningmarkt te geven willen we met particuliere verhuurders bekijken of de (financiële) toelatingscriteria voor een particuliere huurwoning voor deze groep versoepeld kunnen worden. Hiermee willen we doorstroming van sociale huur naar particuliere huur stimuleren.
- Bij de nieuwbouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt 15% goedkope koopwoningen tot circa € 200.000 (prijspeil 2015) gebouwd.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van juridische instrumenten, zoals het antispeculatiebeding, om zeker te stellen dat goedkope koopwoningen beschikbaar blijven voor de middeninkomens.

Maatregelen voor betaalbaarheid

- Energiekosten zijn een belangrijk onderdeel in de woonlasten. Door investeringen in duurzaamheid kunnen corporaties bijdragen aan de betaalbaarheid van woonlasten voor de laagste inkomens en waardebehoud van het sociaal vastgoed. We maken afspraken met de corporaties over de omvang en tempo van deze investeringen.
- We informeren van bewoners over energiebesparing en benoemen woonlasten bij geadverteerde woningen.
- We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties.

Instandhouden betaalbare woningvoorraad in markt en huur

- Woningen met een prijs onder de kooprijsgrens kunnen enkel via een vergunning worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad.
- Corporaties mogen geen sociale woningen onttrekken aan de voorraad, tenzij een passende en gelijkwaardige sociale woning wordt teruggebouwd.

Starterslening voor kopende starters

De gemeente Voorschoten ondersteunt al sinds 2009 starters op de koopmarkt met een starterslening. Om in aanmerking te komen voor de lening moeten mensen op het moment van aanvraag minimaal vijf jaar woonachtig in Voorschoten zijn en tussen de 18 en 35 jaar zijn. De verwervingskosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de NHG-grens en de maximale hoogte van de lening bedraagt 20% van de verwervingskosten met een maximum van €40.000. Van de lening wordt regelmatig gebruik gemaakt. De gemeente wil de starterslening dan ook continueren.

Het succes van de starterslening heeft er toe geleid dat het door de raad beschikbaar gestelde bedrag van € 1.000.000 al in zijn geheel is gebruikt voor startersleningen. Op deze leningen wordt afgelost en dit vloeit weer terug in het fonds voor de startersleningen. Dit betekent wel dat er de komende jaren slechts mondjesmaat nieuwe startersleningen kunnen worden verstrekt.

Vergunninghouders

In 2014 en 2015 bood Voorschoten jaarlijks huisvesting aan 40 - 50 vergunninghouders. Waarschijnlijk zal een groter beroep worden gedaan op elke gemeente om meer vergunninghouders op te nemen. Voorschoten staat in 2016 een nog hogere taakstelling van vergunninghouders te wachten. Dit zal vragen om slimmer omgaan met bestaande ruimte en eventueel realisatie van tijdelijke huisvesting. Voorschoten zal haar verantwoordelijkheid nemen en dit in regionaal verband oppakken. Daarnaast zal de gemeente overleggen met particuliere verhuurders of zij ook vergunninghouders willen opnemen om de druk op de sociale huurvoorraad te verlagen.



Weekend van Voorschoten

7. Samenwerking, monitoring en regie

Samenwerking en prestatieafspraken huurders, corporatie en gemeente

Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties maken samen prestatieafspraken en monitoren samen de voortgang van de afspraken. Hiervoor sluiten we aan bij de wooncyclus als beschreven in de Woningwet. Dat betekent dat jaarlijks uiterlijk 1 juli de corporaties een overzicht van voorgenomen activiteiten voor het komende kalenderjaar aanleveren bij de gemeente en dat op basis hiervan prestatieafspraken worden gemaakt. Daarbij hanteert de gemeente een systematiek van jaarschijven.

In 2016 zal een nieuwe cyclus van prestatieafspraken starten met een doorkijk voor de eerste 5 jaar en concretisering voor de jaren 2016 en 2017. De gemeente zal, voordat de prestatieafspraken van start gaan, samen met de corporaties de huurders benaderen. De huurders worden aangemoedigd om een huurdersvereniging op te richten die een actieve rol kan spelen in het proces van prestatieafspraken.

Ook zal jaarlijks een evaluatie van de voortgang van de uitvoering van de woonvisie ter kennis worden gebracht van de Raad.

Taakverzwaring gemeente op het gebied van 'wonen'

De waarde van woonbeleid is de afgelopen jaren in Nederland naar de achtergrond verdwenen. Het accent ligt steeds meer op bestaande bouw dan op nieuwbouw. Door onder andere de nieuwe Woningwet, de Huisvestingswet en de opgave op het gebied van wonen en zorg wordt het sturen op en monitoren van 'het wonen' steeds belangrijker. De gemeente heeft hierin een verantwoordelijkheid en een duidelijke regierol. Dit vraagt om voldoende capaciteit en instrumentarium in de vorm van een voortgangsmonitor, afstemming en prestatieafspraken met de corporaties, scherpe toetsing van bouwplannen en potentiële ontwikkellocaties op ambities en doelen, deelname aan (regionale) woononderzoeken en beleidsontwikkeling en -evaluatie. Ook is actieve deelname aan regionale overleggen over het wonen nodig. De centrale missie van de afdeling Wonen is het actief bewaken en waar mogelijk sturen op de slaagkansen van de verschillende doelgroepen in het woonbeleid.



Kasteel Duivenvoorde

Bijlage 1: Samenvattend overzicht

Kwaliteit

- Op de bouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd.
- Invulling voor de overige locaties wordt per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen.
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren.
- Woning is levensloopbestendig.
- Woning heeft energielabel A.
- We maken afspraken met de corporaties over de inzet op leefbaarheid in de prestatieafspraken.
- Nieuwbouw voldoet aan het PKVW. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het starten van een campagne om samen met de politie PKVW onder de aandacht te brengen.
- Voorlichting over eigen verantwoordelijkheid van burgers voor woonomgeving en inbedding van kwetsbare groepen.
- We stellen op een integrale, beleidsveld overstijgende wijze, gebiedsprofielen op die een beeld geven van de status van gebieden, welke wordt benut bij beleidsontwikkeling en –prioritering.

Duurzaamheid

- Voorschoten volgt de DUBO plus richtlijn.
- De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) zal als indicator voor duurzaamheid in de woningbouw worden gehandhaafd. Voor nieuwbouw wordt gestreefd naar een GPR van 8.
- Bij te ontwikkelen locaties wordt *vooraf* ingezet op een hoog ambitieniveau van het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een netto energieleverende wijk binnen een ontwikkelingslocatie.
- De gemeente streeft naar een woningvoorraad in de sociale huursector die in 2040 CO₂-neutraal is. De corporaties investeren hierin met als doel het behalen van een CO₂-reductie, het verlagen van woonlasten en het verbeteren van het wooncomfort. Eind 2020 behalen zij een gemiddelde energie-index die correspondeert met energielabel-B.
- De gemeente en de corporaties maken afspraken over hoe zij bewoners energiebewuster maken.
- Met particuliere verhuurders wordt door de gemeente overlegd hoe zij meer aan energiebesparing kunnen doen.
- Voor particuliere woningbezitters zet de gemeente Voorschoten in op ontzorging van de bewoner bij het verkrijgen van inzicht in het besparingspotentieel en het organiseren van uitvoering om het energiegebruik te beperken. Dat gebeurt via een regionaal Energieloket. Voor eigenaren van historische gebouwen wordt een loket ontwikkeld dat voorziet in specifieke informatie over verduurzaming van monumenten.
- Burgers worden geïnformeerd over de kansen en mogelijkheden van duurzame tuinen en gestimuleerd hun tuinen duurzaam te maken.
- Voor verbouwingen die vergunningplichtig zijn, wordt door de gemeente de voordelen van het toepassen van energiezuinige materialen gestimuleerd.
- De doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden nader uitgewerkt in het Milieubeleidsplan 2016.

Wonen met zorg en welzijn

- Prestatieafspraken maken over het levensloopbestendig maken van de sociale huurwoningvoorraad daar waar mogelijk.
- Nieuwbouw levensloopbestendig bouwen. Nieuwbouw dient daarbij te voldoen aan de WoonKeur-norm.
- Wij gaan, in samenwerking met de corporaties, onderzoeken wat de mogelijkheden van domotica zijn en onderzoeken hoe hier bij nieuwbouw en verbouwplannen rekening mee moet worden gehouden
- De gemeente onderzoekt in hoeverre de ‘blijverslening’ van de SVn kan worden ingevoerd om ouderen te helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning.
- Afspraken maken met de corporaties over doorstroming van ouderen naar een geschikte woning.
- De gemeente stimuleert samen met welzijnsorganisaties (waaronder Voor Elkaar Voorschoten) om maatschappelijke netwerken op te bouwen en samenredzaamheid vorm te geven, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We informeren inwoners over de mogelijkheden van uitbreiding of aanpassing van hun woning t.b.v. mantelzorg.

- We informeren inwoners over de keuze tussen verhuizen of aanpassen van de eigen woning en stimuleren inwoners hier tijdig over na te gaan denken.
- We stimuleren inwoners met een beperking om te verhuizen naar een passende woning als een dure woningaanpassing nodig is om de huidige woning geschikt te maken.
- We stimuleren particuliere initiatieven (bijvoorbeeld zorgcoöperatie of gemeenschappelijke woonvormen) op het gebied van wonen en zorg, omdat er behoefte is aan alternatieven voor het verzorgingshuis. We denken daarbij aan geclusterde woonconcepten waar, indien nodig, zorg kan worden afgenomen.
- We sturen bij vrijkomende locaties en nieuwbouwlocaties op het type woningen dat gerealiseerd wordt. Waar mogelijk worden kwetsbare groepen gehuisvest nabij beschikbare voorzieningen die de sociale cohesie binnen de wijk versterken.
- Zorgbehoefte wordt in regionaal verband in kaart gebracht en gemonitord. De gemeente heeft een focus op de mensen die een bepaalde zorgbehoefte hebben. Extra aandacht gaat hierbij uit naar dementerenden.
- We onderzoeken samen met het ACT-team wat de behoefte aan extra noodwoningen is en wat hier de oorzaak van is. We bekijken met maatschappelijke partners, waaronder de corporaties, wat de mogelijkheden zijn om aan deze extra behoefte te voldoen. De corporaties hebben beiden reeds één woning (in totaal 2) ter beschikking gesteld om te dienen als noodwoning.
- In de wijken wordt extra aandacht besteed aan een passend voorzieningenniveau met voldoende ontmoetingsruimten, een goede toegankelijkheid en vitale openbare ruimte.

Betaalbaarheid

- Informeren van bewoners door de corporaties over energiebesparing en woonlasten benoemen bij geadverteerde woningen.
- We geven invulling aan uitvoering van het armoedebeleid en schuldhulpverlening in samenwerking met de corporaties.
- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 8 % goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens), 62% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en 100% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens). De sociale kernvoorraad bedraagt daarmee minimaal 2.069 woningen.
- Via passend toewijzen dient per 1 januari 2016 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest te worden in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens.

Beschikbaarheid

- Met particuliere verhuurders bekijken of de (financiële) toelatingscriteria voor een particuliere huurwoning versoepeld kunnen worden voor de scheefwoners in een sociale huurwoning.
- De gemeente gaat het gesprek aan met marktpartijen om op beschikbare locaties bij de kwalitatieve vraag passende koopwoningen in het middensegment tot 200.000 euro te realiseren en middeldure huur tot 1.000 euro.
- Onderzoek aanscherping beleid onttrekking van betaalbare koopwoningen onder de kooprijsgrens.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van juridische instrumenten, zoals het antispeculatiebeding, om zeker te stellen dat goedkope koopwoningen beschikbaar blijven voor de middeninkomens.
- Corporaties en institutionele beleggers mogen geen sociale woningen onttrekken aan de voorraad, tenzij een passende en gelijkwaardige sociale woning wordt teruggebouwd. De sociale kernvoorraad heeft een ondergrens van 2.069 woningen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn een netto toevoeging op de ondergrens van de sociale kernvoorraad en dus geen vervanging.
- Continuëren van de starterslening.
- Opvang vergunninghouders conform taakstelling van het Rijk en bredere afstemming in regionaal verband.
- De gemeente treedt in overleg met particuliere verhuurders of zij ook vergunninghouders willen opnemen om de druk op de sociale huurvoorraad te verlagen.

Samenwerking en monitoring

- Vormgeven van jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken met jaarschijven met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
- De gemeente zal voordat de prestatieafspraken van start gaan samen met de corporaties de huurders benaderen. De huurders worden aangemoedigd om een huurdersvereniging op te richten die een actieve rol kan spelen in het proces van prestatieafspraken.
- Jaarlijks een evaluatie van de voortgang van de uitvoering van de woonvisie ter kennisgeving aan de Raad.
- Versterking gemeentelijke regie op het 'wonen' en actieve monitoring en evaluatie van woonbeleid.
- Samen met de partijen op de woningmarkt, waaronder de corporaties, wil de gemeente zich er voor inzetten de slaagkansen van verschillende groepen op de woningmarkt beter in beeld te krijgen, deze te volgen en daar op te gaan sturen via o.a. het maken van afspraken en actief woonbeleid.

Voorgenomen bouwprogramma

Naam*	Woon-milieu*	Status planologisch*	Status project*	nwb 2012- 2019*	sloop 2012- 2019*	saldo 2012- 2019*
Noord Hofland	Groen kleinstedelijk	Afgerond	Afgerond	32	0	32
Vlietwijk II	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	97	116	-19
Deltaplein	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	61	0	61
Beresteijn	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	70	0	70
v/d Hoevepark	Groen kleinstedelijk	Afgerond	In ontwikkeling	157	0	157
Intratuin	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	120	0	120
Segaar	Groen kleinstedelijk	Vorbereiden omgevingsvergunning	Stedenbouwkundige uitwerking	80	0	80
Starrenburg III	Groen kleinstedelijk	Bestemmingsplan met uitwerking	Vorbereiden uitwerking	311	0	311
Duivenvoorde Corridor	Landelijk bereikbaar	Bestemmingsplan vastgesteld	Stedenbouwkundige, financiële uitwerking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

*De woningbouwaantallen in bovenstaande planlijst zijn bepaald aan de hand van de op het moment van schrijven beschikbare gegevens. Diverse bouwplannen bevinden zich in een vroeg stadium en aantal, typering en bestemming kunnen nog wijzigen. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 2: Activiteitschema Woonvisie Voorschoten 2016 – 2019

Activiteit	Looptijd	Wie	Betrokken	Kosten
Kwaliteit				
We maken afspraken met de corporaties over de inzet op leefbaarheid in de prestatieafspraken.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	-
De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het tot het starten van een campagne om samen met de politie PKVW onder de aandacht te brengen.	2017	Gemeente	Politie	-
Voorlichting over eigen verantwoordelijkheid van burgers voor woonomgeving en inbedding van kwetsbare groepen.	2017	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Opstellen gebiedsprofielen.	2017	Gemeente	Corporaties	€ 9.000
Duurzaamheid				
Onderzoeken mogelijkheden voor een netto energieopleverende wijk.	2016-2019	Gemeente	Ontwikkelaar	-
Afspraken maken over hoe bewoners energiebewuster kunnen worden gemaakt.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Met particuliere verhuurders overleggen hoe zij meer aan energiebesparing kunnen doen.	2017	Gemeente	Particulier verhuurders	-
Burgers informeren over de kansen en mogelijkheden van duurzame tuinen.	2016	Gemeente	-	-
Doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden nader uitgewerkt in het Milieubeleidsplan 2016.	2016	Gemeente	-	-
Wonen met zorg en welzijn				
Prestatieafspraken over het levensloopbestendig maken van de sociale huurvoorraad.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Onderzoeken wat de mogelijkheden van domotica zijn en hoe hier bij nieuwbouw en verbouwplannen rekening mee gehouden kan worden.	2017	Gemeente	Corporaties	-
De gemeente onderzoekt in hoeverre de 'blijverslening' van de SVn kan worden ingevoerd om ouderen te helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning.	2016-2017	Gemeente	-	-
Afspraken met corporaties over doorstroming van ouderen naar een geschikte woning.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Stimuleren van het opbouwen van maatschappelijke netwerken en vormgeven van zelfredzaamheid, zodat mensen langer thuis kunnen wonen.	Doorlopend	Gemeente	Welzijnsorgani saties	-

Informereren van inwoners over mogelijkheden van uitbreiding of aanpassing van hun woning t.b.v. mantelzorg.	Doorlopend	Gemeente	Welzijnsorganisaties	-
Informereren van inwoners over de keuze tussen verhuizen of aanpassen eigen woning en het stimuleren van inwoners om hier tijdig over na te gaan denken.	Doorlopend	Gemeente	Welzijnsorganisaties	-
Zorgbehoefte wordt in regionaal verband in kaart gebracht en gemonitord.	Doorlopend	Gemeente	Regio	-
We onderzoeken samen met het ACT team wat de behoefte aan extra noodwoningen is en wat hiervan de oorzaak is. We bekijken wat de mogelijkheden zijn om aan deze vraag te voldoen.	2016	Gemeente	Corporaties Regio Welzijnsorganisaties	-
Betaalbaarheid				
Informereren van bewoners door corporaties over energiebesparing en woonlasten benoemen bij geadverteerde woningen.	2016	Corporaties	Gemeenten	-
Beschikbaarheid				
Met particuliere verhuurders bekijken of toelatingscriteria voor een particuliere huurwoning versoepeld kan worden voor scheefwoning in een sociale huurwoning.	2017	Gemeente	Particuliere verhuurders	-
Gesprek aangaan met marktpartijen om op beschikbare locaties bij de kwalitatieve vraag passende koopwoningen in het segment tot € 200.000 te realiseren en middeldure huur tot €1.000.	2016	Gemeente	Marktpartijen	-
Onderzoeken aanscherpen beleid onttrekking van betaalbare koopwoningen onder de kooprijsgrens.	2017	Gemeente	-	-
Onderzoeken mogelijkheid van inzetten van juridische instrumenten, zoals het antispeculatiebeding, om zeker te stellen dat goedkope koopwoningen beschikbaar blijven voor de middeninkomens.	2016	Gemeente	-	-
In overleg treden met particuliere verhuurders over het huisvesten van vergunninghouders t.b.v. het verlagen van de druk op de sociale huurvoorraad.	2017	Gemeente	Particuliere verhuurders	-
Samenwerking en monitoring				
Vormgeven jaarlijkse cyclus prestatieafspraken met jaarschijven.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 15.000
Benaderen corporaties en huurders ter stimulering opzetten huurdersvereniging Voorschoten.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	-
Jaarlijkse evaluatie uitvoer woonbeleid	2016-2019	Gemeente	Corporaties Huurders	-

Bijlage 3: Begrippen en definities

Begrip / definitie											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68*										
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24*										
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87*										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06*										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68*										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68*										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24*										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06*										
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen* zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 21.950</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 29.800</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 29.825</td> </tr> </tbody> </table>	Inkomensgrenzen		Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825
Inkomensgrenzen											
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950										
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950										
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800										
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911 *										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 43.000*										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.000*										
Ladder duurzame verstedelijking	De Ladder duurzame verstedelijking moet worden toegepast als een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk plan) wordt opgesteld voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wettelijk kader: Artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De volgende vragen moeten beantwoord worden voordat een bestemmingsplan door de provincie wordt goedgekeurd: trede 1: is er regionale behoefte? Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen stedelijk gebied? Als beide vragen met ja zijn beantwoord, is het plan voldoende onderbouwd. Is de vraag niet binnen stedelijk gebied op te vangen, dan moet een locatie worden gezocht die multimodaal (trein, auto, ov) ontsloten is (trede 3). Deze wetgeving sluit aan bij de wens van de gemeente Voorschoten om Voorschoten groen te houden en bouwprojecten binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.										
Woonkeur	WoonKeur is een certificaat voor woontechnische kwaliteit. Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is, d.w.z. dat als een bewoner iets komt te mankeren hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen. De gemeente Voorschoten beschikt over een handboek Woonkeur waarin alle technische kwaliteitseisen staan verwoord. Aan de hand hiervan wordt getoetst of woningen aan de eisen voldoen.										
Energielabel	Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin deze kenmerken zijn beschreven. Woningen worden door een gecertificeerde adviseur een energielabel toegekend. Overigens is het zo dat nieuwbouwwoningen doorgaans label A toegekend krijgen.										

Dubo plus richtlijn	De Dubo plus richtlijn is regionaal vastgesteld in 2008. Hierin zijn de ambities vastgelegd op het gebied van duurzaam bouwen. Er wordt daarbij gewerkt met een drie-stappen-strategie: Voorkom onnodig gebruik van energie, water en bouwmaterialen en het produceren van afval. Gebruik duurzame of hernieuwbare bronnen, zoals hout, zon, wind en regen en hergebruik afval. Gebruik niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verantwoord. Dit gaat doorgaans verder dan het Bouwbesluit en is daardoor lastig afdwingbaar. De gemeente probeert waar mogelijk met ontwikkelaars en corporaties afspraken te maken over toepassing van duurzame materialen e.d.
GPR	GPR Gebouw is een dubo-instrument, oorspronkelijk ontwikkeld door gemeente Tilburg als Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen. In tegenstelling tot het energielabel dat zich specifiek richt op energieverbruik, heeft de GPR een bredere scope voor wat betreft effecten op het milieu.
Blijverslening	Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft sinds kort een nieuw product, de zogeheten blijverslening. Deze lening is bedoeld voor huiseigenaren op leeftijd, die hun huis levensloopbestendig willen maken, maar hiervoor de financiële middelen ontberen. Banken willen deze mensen vanwege hun leeftijd veelal geen lening meer verstrekken. Gemeenten kunnen via de blijverslening deze groep tegemoet komen. Het product is overigens nog volop in ontwikkeling en zal de komende maanden verder worden ontwikkeld.
Eengezinswoning	Een grondgebonden woning (met een tuin)
Meergezinswoning	Een appartement of flatwoning.
Maisonnette	Een maisonnette (uit het Frans: maison = huis, -ette = uitgang van verkleining) is een woning in een groter gebouw, zoals een flat, waarbij meerdere verdiepingen aanwezig zijn per woning, bijvoorbeeld een slaapverdieping boven de woonverdieping. Dit in tegenstelling tot een appartement, dat maar één verdieping heeft.
Scheefwoners	Mensen die in een sociale huurwoning wonen en waarvan het huidige inkomen niet langer aansluit bij de inkomenseisen die gesteld worden om in aanmerking te komen voor de woning.
Vergunninghouders	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen en op grond daarvan huisvesting (mogen) zoeken.
Starters	Mensen die voor het eerst zelfstandige woonruimte zoeken. Dit betreft veelal jongeren.
Uitponden	Het verkopen van een huurwoning na een periode van verhuur.

**BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.*