

## **Informatiebrief**

Zaaknummer: Z/19/038376  
Documentnummer: 166227  
Datum: dinsdag 10 december 2019/verzonden 18 december 2019  
Onderwerp: Uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022  
Bijlage(n): 1. Uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022

Geachte Raad,

April jl. is de Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022 vastgesteld. Bij de vaststelling is een onderscheid gemaakt tussen fase 1 en fase 2. Fase 1 betrof de totstandkoming van de woonvisie. Fase 2 betreft het uitvoeringsprogramma met daarin meer aandacht voor communicatie en burgerparticipatie. Bij deze biedt het college de Uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022 (hierna Uitvoeringsagenda) ter informatie aan.

### **Inhoud**

De nu voorliggende Uitvoeringsagenda kan beschouwd worden als een vervolg op en uitwerking van de Woonvisie naar meer concrete acties en resultaten.

#### *Bouwen*

Bouwen staat centraal in de Uitvoeringsagenda. De organisatie wordt hierop ingericht. Er komt onder andere meer capaciteit om projecten te versnellen. De bewaking op de voortgang van beleidsproducten en bouwprojecten wordt verbeterd. En de aansturing hierop zal meer integraal plaatsvinden door een professionalisering van het sturings- en verantwoordings-instrumentarium. Naast de reguliere bouwprojecten wil het college ook ruimte bieden voor experimenten.

#### *Beleid*

Om de juiste woningen te bouwen wordt bestaand instrumentarium aangescherpt en nieuw instrumentarium ontwikkeld. Deze beleidsproducten zullen in afzonderlijke voorstellen aan het college en wanneer nodig aan de raad worden aangeboden. Er wordt extra ingezet op de realisatie van voldoende sociale huur woningen zowel op de ontwikkellocaties, bij nieuwe initiatieven en bij de uitwerking van het accommodatiebeleid.

#### *Woningmarktmonitor*

Jaarlijks gaat er een woningmarktmonitor gepresenteerd worden. Onderdeel hiervan is een overzicht van het woningbouwprogramma. In de Uitvoeringsagenda wordt er in bijlage 2 een eerste overzicht gegeven van de huidige programmering. Hierin valt op dat er relatief weinig woningen in het middensegment gerealiseerd wordt. Dit segment zal meer prioriteit gaan krijgen, bijvoorbeeld in het accommodatiebeleid.

#### *Burgerparticipatie*

Burgerparticipatie vormt een rode draad in deze uitvoeringsagenda. Er vindt participatie plaats langs drie lijnen:

- i. De uitvoering van het woonbeleid wordt afgestemd met een recent opgerichte Regiegroep Wonen. Met deze groep actieve burgers vindt kennisuitwisseling en inhoudelijk verrijking plaats op het gebied van woonbeleid.
- ii. Omtrent projecten zal intensiever met omwonenden en andere belanghebbenden gecommuniceerd gaan worden. Hierbij zal de mate van participatie maatwerk zijn per project.

- iii. Er zullen participatietrajecten opgezet worden voor de volgende thema's"
- a. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
  - b. Duurzaamheid
  - c. Wonen en Zorg
  - d. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de huursector

#### **Risico's**

De gemeente heeft weinig eigen grond ter beschikking. Voor de realisatie van woningbouw is zij veelal afhankelijk van derden. Door het aanscherpen en vernieuwen van instrumenten kan de gemeente beter randvoorwaarden stellen voor de realisatie van woningbouw. Dit betekent niet per definitie dat dit tot uitvoering leidt. Voor het behalen van de verschillende opgaven zijn in de Uitvoeringsagenda een aantal risico's benoemd die kunnen leiden tot vertraging:

1. Stikstof en PFAS problematiek
2. Besluitvorming
3. Juridische beroep- en bezwaar procedures
4. Lagere prioriteit van het snel tot ontwikkeling brengen van een locatie bij de ontwikkelaar
5. Schaarste op de arbeidsmarkt (zowel bij de gemeente als bij bouwers)

#### **Uitvoering en financiën**

Om tot uitvoering te komen van de uitvoeringsagenda zal het in ieder geval in 2020 noodzakelijk zijn om extra capaciteit in te huren. Hiervoor is een bedrag nodig van ca. € 200.000.

In de begrotingsbehandeling van 7 november 2019 is de raad akkoord gegaan met een bestemmingsvoorstel om incidentele gelden beschikbaar te stellen voor 2020 ter versnelling van projecten en realisatie van doelstellingen uit het coalitieakkoord. Het gaat hierbij om een incidenteel bedrag van €382.000 (taakveld 0.1 Bestuur). Dit bedrag is onder andere beschikbaar voor versterkingsmaatregelen wonen. Op dit moment is nog geen concrete invulling gegeven met betrekking tot welk bedrag voor welk project beschikbaar gesteld gaat worden.

Vooruitlopend op de definitieve verdeling van de middelen over de 4 bestedingsdoelen zoals op 7 november door de raad vastgesteld, heeft het college besloten om vast € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de versterkingsmaatregelen wonen.

In de voorjaarsnota 2020 zal een begrotingswijziging worden aangeboden waarin het door het college op een later tijdstip vastgestelde budget voor de uitvoering van deze Uitvoeringsagenda van taakveld 0.1 wordt overgeheveld naar taakveld 8.3 bouwen en wonen.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
Gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,  
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

## **Uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022**



## Inhoud

<b>Hoofdstuk 1. Inleiding</b> .....	3
<b>Verantwoordelijkheden</b> .....	4
<b>Hoofdstuk 2. Woningbouwprogramma Voorschoten</b> .....	4
<b>2.1. Woningbouwprogrammering</b> .....	4
<b>2.2 Totaal cijfers</b> .....	4
<b>2.3 Typologie</b> .....	5
<b>2.4 Opleveringen</b> .....	5
<b>2.5 Prijssegment</b> .....	5
<b>2.6 Risico's / Kansen</b> .....	5
<b>2.7 Algemene risico's</b> .....	5
<b>2.8 Programma niveau</b> .....	6
<b>2.9 Kansen</b> .....	6
<b>Hoofdstuk 3. Instrumenten voor bouwen</b> .....	7
<b>3.1 Overeenkomsten met projectontwikkelaars</b> .....	7
<b>3.4 Woningmarktmonitor</b> .....	8
<b>3.5 Bouwmonitor</b> .....	8
<b>3.6 Blijvend goedkope woningvoorraad</b> .....	8
<b>Hoofdstuk 4. Beleidsinstrumentarium</b> .....	10
<b>4.1 Afwegingskader voor nieuwbouw</b> .....	10
<b>4.2 Meerjaren prestatieafspraken</b> .....	10
<b>4.3 Regionale en lokale huisvestingsverordening + lokaal maatwerk</b> .....	10
<b>4.4 Doorstroming</b> .....	11
<b>4.5 Informatiebrief Wonen en Zorg</b> .....	11
<b>4.6 Opstellen Doelgroepenverordening en Vereveningsfonds</b> .....	12
<b>4.7 Herijken Woonwagenbeleid</b> .....	12
<b>4.8 Woningmarktmonitor</b> .....	12
<b>Hoofdstuk 5. Communicatie en Participatie</b> .....	13
<b>5.1 Participatie op beleid</b> .....	13
<b>5.2 Participatie op thema's</b> .....	13
1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad .....	14
2. Duurzaamheidsopgave .....	14
3. Wonen en Zorg .....	14
4. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de huursector .....	14
<b>Hoofdstuk 6. Organisatie</b> .....	16
<b>Bijlage 1: Woningbouwprogrammering – monitoring en verantwoording</b> .....	17
<b>Bijlage 2 Dashboard Wonen</b> .....	18
<b>Bijlage 3 Woningbouwprogramma</b> .....	22

## Hoofdstuk 1. Inleiding

De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde Woonvisie 2019 – 2022, welke op 4 april jl. is vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vorige woonbeleid zijn:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 woningen toegevoegd worden aan de sociale voorraad bovenop de huidige plancapaciteit.
- Voorschoten wil energieneutraal zijn in 2030
- Vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen, zoals Beschermd Wonen voor ouderen.
- Woonwagenebeleid herzien.
- Het college recentelijk de ambitie heeft uitgesproken om 300 woningen te realiseren in 4 jaar tijd. Op verzoek van de SP en het CDA komt aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 een Plan van Aanpak om te komen tot 300 woningen (motie 125).
- Het college heeft de om meer te bouwen. Hierbij uitvoering geven aan de motie 131 van de VVD, ONS Voorschoten, Van Herk en Voorschoten Lokaal.

Bij de vaststelling van de woonvisie is een onderscheid gemaakt tussen fase 1 en fase 2. In fase 1 is de nieuwe visie tot stand gekomen op basis van gegevensanalyse en in samenspraak met enkele key-stakeholders. Fase 2 betreft het uitvoeringsprogramma met daarin meer aandacht voor communicatie en burgerparticipatie. Door uitvoering te geven aan de woonvisie wordt het volgende inzichtelijk;

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?

## **Verantwoordelijkheden**

De gemeente heeft ambitieuze ambities om de woningvoorraad uit te breiden, maar bouwt zelf geen woningen en heeft weinig grond tot haar beschikking. De gemeenten vervult hierin een regisserende c.q. faciliterende rol. Vanuit de regisserende rol geeft de gemeente kaders mee. De gemeente opereert in een netwerk. Voor het realiseren van extra woningen binnen de woningvoorraad is de gemeente afhankelijk van onder andere ontwikkelaars, de woningcorporaties en overige particulieren, daar waar de gemeente vaak geen eigen grond meer in bezit heeft. Wel kan zij door middel van diverse (beleids) instrumenten randvoorwaarden scheppen voor locatieontwikkeling. Dit geeft echter geen garantie voor uitvoering, maar is vooral sturen van aard. Samen met de ontwikkelende partijen geven we vorm aan de inspraakprocessen. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de relatie tussen beleid, de uitvoering in projecten en de sturing hierop. Daarnaast zal er jaarlijks worden gerapporteerd over de voortgang van de woningbouw.

## **Hoofdstuk 2. Woningbouwprogramma Voorschoten**

In dit hoofdstuk wordt een korte analyse gegeven van het woningbouwprogramma in Voorschoten. In de vertrouwelijke bijlage 2 vindt u het gehele programma. Jaarlijks aan het begin van het tweede kwartaal het woningbouwprogramma gepresenteerd gaan worden aan de raad.

### **2.1. Woningbouwprogrammering**

Bij de vaststelling van de woonvisie is een overzicht van lopende projecten toegevoegd. Dit overzicht is inmiddels geactualiseerd en wordt aangevuld tot een complete woningbouwprogrammering. Hierdoor ontstaat er een beter zicht op wat, waar en wanneer er gebouwd wordt. Hierdoor wordt het mogelijk om zowel beter op projecten als op het totaal van het woningbouwprogramma te kunnen sturen. Het overzicht bestaat uit meer harde plannen, waarvoor bijvoorbeeld al ruimtelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden en contracten zijn afgesloten en zachte plannen die nog in een fase van verkennen zitten. Over het algemeen blijven woningbouwplannen tot in een ver gevorderd stadium van de planontwikkeling veranderen. Hierdoor blijft ook de programmering altijd wijzigen. Er worden meer of minder woningen gebouwd op een locatie, in plaats van grondgebonden woningen komen er toch appartementen of de ontwikkelaar besluit een project te versnellen of juist te vertragen. Het is daarom belangrijk om de programmering als een momentopname te zien. Jaarlijks aan het begin van het tweede kwartaal zal de programmering gepresenteerd gaan worden aan de raad. In deze uitvoeringsagenda wordt een eerste opzet gepresenteerd en wordt op basis van de cijfers een toelichting gegeven op het programma. Op de bijgevoegde projectenlijst staan projecten die al wel en die nog niet openbaar zijn. Vandaar dat er voor gekozen is om deze als vertrouwelijk bij te voegen.

### **2.2 Totaal cijfers**

Het totale woningbouwprogramma beslaat 1.022 woningen. Een deel van het programma betreft vernieuwing van de voorraad door middel van sloop en nieuwbouw. Er zullen 234 woningen gesloopt of getransformeerd worden. Het netto programma van daadwerkelijk toevoeging aan de voorraad beslaat 788 woningen. In het bruto programma en de voorgenomen sloop / transformatie zit ook 't

Hofflands Huys opgenomen met 139 woningen. Dit vertekent het beeld. Bij de overige grafieken is het 't Hofflands Huys daarom buiten beschouwing gelaten.

Van het netto woningbouwprogramma wordt bijna 60% gebouwd op de 3 grote ontwikkellocaties: Starrenburg III, Segaar Arsenaal en de Intratuin. Op deze locatie worden in totaal ca. 471 woningen gerealiseerd.

Wanneer de grote drie locaties tot ontwikkeling komen, zoals nu voorzien, dan is het mogelijk om de komende vier jaar 300 woningen te realiseren.

### **2.3 Typologie**

Het netto programma bestaat voor 50% uit eengezinswoningen en voor 50% uit meergezinswoningen (appartementen). 83% Van de eengezinswoningen worden gebouwd op de locaties Starrenburg III, Segaar Arsenaal en de Intratuin locatie (totaal ca. 365 grondgebonden woningen).

### **2.4 Opleveringen**

Er lijkt een grote piek te komen in de opleveringen van woningen in de periode 2021 t/m. 2023. In totaal 697 woningen. Dit is 79% van het bruto woningbouwprogramma (excl. Hofflands Huys) . De drie grote locaties hebben hierin een aandeel van 346 woningen. Andere locaties zijn o.a. Berensteijn en Roosenhorst.

### **2.5 Prijssegment**

In het woningbouwprogramma zijn 255 sociale huurwoningen opgenomen. Dit betreft een bruto aantal. Er worden ook 94 sociale huurwoningen gesloopt. De netto toevoeging sociale huur bedraagt momenteel 20% van het netto woningbouwprogramma. Hiernaast zijn er 37 sociale koopwoningen opgenomen in het plan Starrenburg III. Het totale percentage sociaal is hiermee 25% van het netto woningbouwprogramma. Wat opvalt is dat er zeer weinig ontwikkeld wordt in het middeldure segment. Het merendeel van de woningen wordt ontwikkeld in de dure of extra dure koop (63% van het netto programma).

### **2.6 Risico's / Kansen**

Alle projecten kennen hun eigen risico's die per project geïdentificeerd worden. Daarnaast zijn er algemene risico's en risico's op programmaniveau. Algemene sociaal / economische ontwikkelingen worden hier buiten beschouwing gelaten.

### **2.7 Algemene risico's**

Vertraging ten gevolge van:

1. Stikstof en PFAS problematiek
2. Besluitvorming
3. Juridische beroep- en bezwaar procedures

4. Lagere prioriteit van het snel tot ontwikkeling brengen van een locatie bij de ontwikkelaar.
5. Schaarste op de arbeidsmarkt (zowel bij de gemeente als bij bouwers)

## **2.8 Programma niveau**

1. Vertragingen bij 1 of meerdere van de 3 grote projecten heeft een grote impact op de bouwproductie.

## **2.9 Kansen**

1. Locaties voortkomend uit het accommodatiebeleid dragen bij aan een toename en diversiteit aan locaties. In het accommodatiebeleid wordt nagegaan welke combinaties van maatschappelijke functies en woningbouw mogelijk zijn,
2. Door de diversiteit aan locaties neemt het risico van een te lage bouwproductie op programmaniveau ten gevolge van locatie specifieke risico's af.
3. Bij locaties uit het accommodatiebeleid alsmede nieuwe initiatieven wordt gekeken of er meer ingezet kan worden in het midden(huur)segment.
4. Het college biedt graag ruimte voor nieuwe experimenten op de woningmarkt.



## **Hoofdstuk 3. Instrumenten voor bouwen**

Het college vindt het belangrijk dat er voldoende gebouwd wordt, dat de juiste woningen worden gebouwd en dat deze op het juiste moment beschikbaar komen. Om invloed uit te oefenen op deze ambities kunnen diverse instrumenten ingezet worden, elk verschillend van aard. De ambitie om 150 woningen extra in het sociale segment te realiseren wordt middels een drietrup gerealiseerd. Enerzijds binnen de bestaande projecten, middels het accommodatiebeleid en doormiddel van nieuwe (particulieren) initiatieven. Naast de ambitie om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad is er op de tweede plaats ook aandacht voor het middensegment. De exacte behoefte is nog niet bekend, maar door middel van de woningmarktanalyse kan hier meer op gemonitord en gestuurd worden. Afhankelijk van deze uitkomsten wordt hier nader invulling aan gegeven. In bijlage 2 is een eerste overzicht gegeven van de huidige programmering. Hierin valt op dat er relatief weinig woningen in het middensegment gerealiseerd wordt. Dit segment zal daarom meer prioriteit gaan krijgen, bijvoorbeeld in het accommodatiebeleid.

### **3.1 Overeenkomsten met projectontwikkelaars**

Een van de instrumenten zijn anterieure overeenkomsten. In deze overeenkomsten worden afspraken vastgesteld over het bouwen voor doelgroepen en het realiseren van 25% sociaal. Deze anterieure contracten worden per project gesloten en per project wordt de raad hierover geïnformeerd. Om een goed beeld te krijgen over het type afspraken dat vastgelegd kan worden in contracten wordt er momenteel gewerkt aan een overzicht van het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumentarium. Dit kan leiden tot eventueel nieuw door de raad vast te stellen beleid. Hierbij wordt ook gekeken welke instrumenten uit het regionale onderzoek van Holland Rijnland naar 'blijvend goedkoop' geïmplementeerd kunnen worden.

### **3.2 Ambtelijke capaciteit**

Om particuliere initiatiefnemers / projectontwikkelaars te kunnen begeleiden bij hun voornemen is voldoende personele capaciteit van belang. Het college gaat daarom werken met de methodiek van intentie overeenkomsten voor vroegtijdig kostenverhaal. De intentie overeenkomst wordt afgesloten voor de initiatieffase van een project. Vaak is er dan een idee van wat men zou willen en komen er veel vragen over 'wat wel en wat niet kan'. Door het verhalen van de kosten voor ambtelijke capaciteit kan er voldoende personeel ingehuurd worden om met de initiatiefnemers de mogelijkheden te verkennen. Naast de middelen die voortkomen uit de intentieovereenkomsten is er een bedrag van €382.000,- door het college beschikbaar gesteld voor 2020 voor de inhuur van extra personele capaciteit. De organisatie wordt hierop ingericht. Er komt onder andere meer capaciteit om projecten te versnellen. De bewaking op de voortgang van de beleidsproducten en bouwprojecten worden verbeterd. De aansturing hierop zal meer integraal plaatsvinden door een professionalisering van het sturings – en verantwoordingsinstrumentarium.

### **3.3 Accommodatiebeleid – Extra sociaal**

Uit het onderzoek met betrekking tot het Accommodatiebeleid zullen nieuwe locaties voortkomen. De planlijst met woningbouwprojecten breidt hierdoor uit. Binnen de 'nieuwe projecten' wordt gekeken naar de realisatie van extra sociale huurwoningen ten opzichte van de aantallen zoals

genoemd in de actualisatie van de woonvisie. De corporaties worden hierom vroegtijdig bij het accommodatiebeleid betrokken waarbij gekeken wordt naar de toevoeging van nieuwe woonproducten. Naast aandacht voor de toevoeging van sociale huurwoningen wordt er ook aandacht gevraagd voor de realisatie van woningen in het middensegment, zowel huur als koop

### **3.4 Woningmarktmonitor**

Het college vindt het belangrijk om de raad beter te informeren over de voortgang van de woningbouw. Hiervoor wordt jaarlijks een rapportage nieuwbouw opgesteld voor de raad. In de rapportage wordt teruggekeken naar hoeveel woningen er in het voorafgaande jaar zijn gerealiseerd en vooruitgekeken aan de hand van de verschillende projecten. Er wordt een actueel overzicht van de planlijst gegeven met informatie over onder andere aantallen, segmenten, typologie en jaar van oplevering. De monitor zal onderdeel uitmaken van een bredere woningmarktmonitor en wordt ieder voorjaar aan de raad aangeboden. In de bijlage is een eerste 'Preview' van de monitor opgenomen vergezeld van een korte toelichting. Deze monitor wordt jaarlijks aan het begin van het tweede kwartaal gepresenteerd, samen met de woningbouwprogrammering.

### **3.5 Bouwmonitor**

Naast de monitor dat een overzicht geeft van het gehele woningbouwprogramma gaat er gewerkt worden met een bouwmonitor. In de bouwmonitor worden basisgegevens per project opgenomen vergelijkbaar aan de gegevens zoals hierboven genoemd voor de monitor. In de bouwmonitor wordt ook een planning opgenomen per project en de projectrisico's c.q. afhankelijkheden beschreven.

### **3.6 Blijvend goedkope woningvoorraad**

Om sturing te kunnen geven aan het blijvend goedkoop houden van de woningvoorraad wordt regionaal onderzoek uitgevoerd. Hierbij worden de instrumenten in kaart gebracht die randvoorwaarden scheppen. Het onderzoek is een afrondende fase en de verwachting is om aan het eind van het eerste kwartaal van 2020 met resultaten te komen. Dit is mede afhankelijk van de agenda van Holland Rijnland.

Onderstaande tabellen geven vooruitlopend op de rapportage inzicht in welke mate je kunt sturen om onder andere middenhuur te reguleren en welke juridische instrumenten bijdrage aan het blijvend goedkoop houden van de woningvoorraad. Op dit moment zijn de instrumenten in kaart gebracht en wordt er vanuit de werkgroep gewerkt aan een verdiepingsslag, welke aangeeft op welke manier gemeenten deze instrumenten kunnen inzetten. Belangrijk hierin is de uitgangspositie van de gemeente. Eveneens wordt inzichtelijk welke afspraken er met corporaties en beleggers gemaakt kunnen worden.

In het bestemmingsplan kunnen regels opgenomen worden voor de realisatie van het aandeel sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Ook voor de middendure huur kan een bestemmingsplanregel opgenomen worden. Hiervoor kunnen in de doelgroepenverordening de prijzen voor middendure huur worden vastgelegd evenals een instandhoudingstermijn. Hiermee kan de realisatie en de instandhouding van een goedkope woningvoorraad deels langs de

publiekrechtelijke weg geborgd worden. Privaatrechtelijk kunnen er afspraken gemaakt worden over het gehele woningbouwprogramma, bijvoorbeeld ook over koopwoningen in het middensegment en over het beperken van het aandeel dure woningen. Dit kan in anterieure contracten. Deze worden afgesloten voor de publiekrechtelijke besluitvorming waarin alleen genoemde categorieën vastgelegd kunnen worden.

<i>Sturings - instrument voor</i>	<i>Gemeente eigenaar</i>	<i>Gemeente geen eigenaar</i>	<i>Beleidsinstrument</i>
Middenhuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gronduitgifte en erfpacht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anterieure overeenkomst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan</li> <li>• Huisvestingsverordening</li> </ul>
Blijvend Goedkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randvoorwaarden stellen voor woningbouw bij verkoop</li> <li>• Gronduitgifte en erfpacht</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan</li> </ul>

#### Afspraken met derde

<i>Sturings - instrument voor</i>	<i>Corporaties</i>	<i>Voorwaarden</i>	<i>Beleggers</i>
Middenhuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overhevelen van DAEB naar niet – DAEB bezit.</li> <li>• Huurprijsbeleid middels prestatieafspraken</li> </ul>	Doorlopen van de markttoets.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan</li> <li>• Huisvestingsverordening</li> </ul>
Blijvend Goedkoop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randvoorwaarden stellen voor woningbouw bij verkoop</li> <li>• Maatschappelijk Gebonden Eigendom</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan</li> </ul>

## **Hoofdstuk 4. Beleidsinstrumentarium**

In dit hoofdstuk wordt het beleidsinstrumentarium beschreven. We scherpen bestaand instrumentarium aan en stellen waar nodig aanvullend instrumentarium op. Afhankelijk van het instrumentarium wordt deze ter besluitvorming, ter bespreking of ter informatie voorgelegd aan de raad.

### **4.1 Afwegingskader voor nieuwbouw**

Er wordt een praktisch afwegingskader opgesteld om bestaande en nieuwe projecten te prioriteren en wel of niet aan de woningbouwprogrammering toe te voegen. Dit afwegingskader wordt opgesteld vanuit de prioriteiten in de woonvisie. Dit betekent onder andere dat de gemeente prioriteit geeft aan ontwikkelingen waarbij gebouwd wordt voor jongeren. In een later stadium als onderdeel van de omgevingsvisie en het omgevingsplan kan dit afwegingskader onderdeel uit gaan maken van een meer integraal ruimtelijk kader voor locatieontwikkelingen. Er wordt gestart met een afwegingskader vanaf het vierde kwartaal van 2020.

### **4.2 Meerjaren prestatieafspraken**

De woningcorporaties zijn een belangrijke speler voor de gemeente. Zij zijn de partij die woningen in het sociale segment kunnen afnemen. Voor de gemeente zijn de woningcorporaties de primaire speler binnen het sociale segment en is het daarom van belang goede afspraken te maken. Niet alleen omtrent woningbouw, maar ook over het realiseren van woonconcepten als 'Verpleeghuizen 2.0'. Het college vindt het belangrijk dat de corporaties zichtbaar bijdragen aan de uitvoering van de Woonvisie. De woningcorporaties brengen elk jaar een bod uit aan de gemeente op welke manier zij bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente, in dit geval de geactualiseerde woonvisie. Op basis van dit bod worden prestatieafspraken gemaakt. De huidige meerjaren prestatieafspraken eindigen eind 2020 en aankomend voorjaar worden er nieuwe meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 4 jaar. Waarbij eveneens jaarlijks afspraken worden gemaakt op basis van het meerjaren kader. Afspraken gaan onder andere over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en de opgaven die voortkomen uit het scheiden van wonen en zorg. Voor dit voorjaar verzoekt het college aan de griffie om een informatiesessie in te plannen waarin de gemeenteraad en de corporatie rechtstreeks met elkaar in gesprek kunnen. Vaststelling van de meerjaren prestatieafspraken is een bevoegdheid van het college. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen om tot nieuwe meerjaren prestatieafspraken te komen in de eerste helft van 2020.

### **4.3 Regionale en lokale huisvestingsverordening + lokaal maatwerk**

De regionale - en lokale huisvestingsverordening zijn instrumenten die bijdrage aan het reguleren van de sociale woningmarkt. In juli 2019 is de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een set van regels voor woningzoekende binnen de regio. In de regionale huisvestingsverordening zijn regels vastgelegd over de verdeling van de schaarse hoeveelheid sociale huurwoningen. Aansluitend daarop is de lokale verordening vastgesteld waarin regels zijn vastgelegd over wijziging in de goedkope woningvoorraad. Tot slot kan er met lokaal maatwerk invulling gegeven worden aan de ruimte om voorrangregels te maken voor het verkrijgen

van een sociale huurwoning met betrekking tot lokale gebondenheid. Deze beleidsregels zullen in het derde kwartaal van 2020 gereed zijn en dragen bij het reguleren van de doelgroepen binnen Voorschoten. Vaststelling van beleidsregels is een collegebevoegdheid. De raad wordt schriftelijk over de regels geïnformeerd.

#### **4.4 Doorstroming**

Met de bouw van meer woningen in Voorschoten ontstaat er meer ruimte in de lokale woningmarkt voor starters en jonge gezinnen. Dit wordt niet alleen gedaan door gezinswoningen te bouwen, maar ook door het bouwen van appartementen. Met het bouwen van appartementen ontstaan er meer keuzemogelijkheden voor senioren en ouderen om vanuit een gezinswoning naar een appartement te verhuizen. Door deze doorstroming komen er weer gezinswoningen vrij in de markt waar gezinnen gebruik van kunnen maken. Deze doorstroming gaat niet altijd vanzelf. Met name ouderen hebben moeite met verhuizen. Er gaat daarom in overleg met de corporaties gekeken worden of de inzet van een doorstroommakelaar effectief kan zijn. Met behulp van een doorstroommakelaar kunnen wensen geïnventariseerd worden, het aanbod worden besproken en mensen deels ontzorgt worden bij een verhuizing.

Door het bouwen van luxere eengezinswoningen ontstaan er ook meer mogelijkheden om binnen dit segment te verhuizen. Hierdoor kunnen 'goedkopere' eengezinswoningen vrij komen in de koopmarkt. Door de grote vraag naar betaalbare eengezinswoningen zijn de prijzen hiervan enorm gestegen. Dit leidt er toe dat een jaren 60 woning van 90 m<sup>2</sup> in Voorschoten voor bijna € 300.000,- te koop staat met een vierkante meter prijs van € 3.311,-. Dit hoge prijsniveau maakt het lastiger om in de nieuwbouw betaalbare koop te realiseren maar bemoeilijkt ook de doorstroming van de sociale huur naar het koopsegment. Om een bescheiden eengezinswoning te kunnen kopen van € 300.000,- is een bruto jaarinkomen nodig van circa € 58.500,- en zullen de maandlasten circa € 950,- netto zijn. Dit is een stuk hoger dan de maximale huur van € 720,- voor een sociale huurwoning waarin ook de kosten voor onderhoud, belastingen en verzekering zitten. Ondanks dit grote verschil tussen het prijsniveau in de sociale huur- en koopsector zal het college kijken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de doorstroming te bevorderen. Eerder is het lokale maatwerk al genoemd. Met behulp van lokaal maatwerk kan bijvoorbeeld voorrang gegeven worden bij de toewijzing van appartementen in Voorschoten aan woningzoekenden die binnen Voorschoten een eengezinswoning achterlaten.

Concluderend doormiddel van lokaal maatwerk en de inzet van een doorstroommakelaar in overleg met de corporaties zal de doorstroming bevorderd worden. Daarnaast zal de nieuwbouw van woningen leiden tot doorstroom in de lokale woningmarkt.

#### **4.5 Informatiebrief Wonen en Zorg**

Het leggen van de juiste verbinding tussen het fysieke en sociale domein in het kader van de decentralisatie is tot nu toe voor veel gemeenten een lastige opgave gebleken. Wetgeving vanuit het rijk wordt voortdurend aangepast. Dit maakt een gestructureerde aanpak lastiger. Voorschoten werkt hiervoor samen in de Leidse Regio. Recent is de Uitvoeringagenda Maatschappelijke Zorg Leidse

Regio vastgesteld<sup>1</sup>. Hierin wordt onder andere de uitdaging geschetst om het zorg- en woondomein dichter bij elkaar te brengen om gestructureerd inhoud te kunnen geven aan de benodigde samenwerking tussen deze twee domeinen.

Als eerste stap wil het college in 2020 gezamenlijk met de betrokken stakeholders de opgave analyseren en concretiseren. De analyse dient als opstap om te komen tot een aanpak en afspraken met betrokken partijen. Het college verwacht in het derde kwartaal van 2020 een eerste inventarisatie afgerond te hebben en hier de raad over te kunnen informeren

#### **4.6 Opstellen Doelgroepenverordening en Vereveningsfonds**

Om meer sturing te geven aan het realiseren van 25% sociale huurvoorraad worden er een doelgroepenverordening en een beleidsregel sociale woningbouw opgesteld. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. In de verordening kunnen ook regels opgenomen worden met betrekking tot de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen. Met een beleidsregel sociale woningbouw kan een projectontwikkelaar of particulier verplicht worden om een compensatie te betalen voor het bouwen van te weinig sociale huurwoningen binnen een project. Door deze beleidsregel van toepassing te kunnen verklaren op bouwplannen kan dit een effectief instrument zijn om het gewenste aandeel sociaal in Voorschoten te realiseren. De verordening wordt in het tweede kwartaal van 2020 opgesteld daarna volg de beleidsregel.

#### **4.7 Herijken Woonwagenebeleid**

Afgelopen jaar heeft het Rijk een nieuw gemeentelijk woonwagene en standplaatsenebeleid geformuleerd. Dit beleidskader is tot stand gekomen nadat Nederland door aantal instanties aangesproken is over het mensenrechtelijk kader dat voor woonwagenebewoners geldt. Het nieuwe beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenebeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. In lijn met dit beleidskader wordt begonnen met een inventarisatie van de vraag naar standplaatsene, deze kan dit najaar in november afgerond zijn. Daarna wordt gekeken naar mogelijk nieuw beleid. Parallel aan de inventarisatie en het opstellen van nieuw beleid wordt gekeken naar mogelijke oplossingen voor actuele situaties. Het nieuwe beleidskader wordt in het derde kwartaal van 2020 opgesteld en vervolgens met de raad besproken.

#### **4.8 Woningmarktmonitor**

In aanvulling op de huidige woonvisie wordt er een bredere analyse gedaan van de woningmarkt. Gekeken wordt naar bevolkingsopbouw en groei, behoefte cijfers en de kwalitatieve vraag naar woningen. Ook wordt in beeld gebracht wat de huidige ontwikkelingen zijn op de woningmarkt, bijvoorbeeld hoeveel woningen er worden verkocht en prijsniveaus. Met de corporaties of Holland Rijnland worden afspraken gemaakt over het aanleveren van cijfers met betrekking tot de verhuur van sociale huurwoningen. Met de beschikbare informatie wordt een dashboard wonen gemaakt waarmee in een beperkt aantal cijfers en grafieken inzicht wordt gegeven in de huidige woningmarkt

---

<sup>1</sup> *Maatschappelijke Zorg' omvat een aantal taken die we uitvoeren voor de meest kwetsbare inwoners van onze gemeenten. Het gaat om Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Openbare Gezondheidszorg.*

en prognoses worden gegeven voor de komende periode. Eind eerste kwartaal 2020 is het dashboard gereed.

## **Hoofdstuk 5. Communicatie en Participatie**

### **5.1 Participatie op beleid**

Voorafgaand aan de totstandkoming van de Woonvisie 2019 – 2022 zijn de belangrijkste stakeholders benaderd om input te leveren voor de visie. Deze fase is afgerond door de vaststelling van de woonvisie, waardoor er nu aandacht komt voor het participatietraject per thema en participatie ten aanzien van ontwikkellocaties.

### **5.2 Participatie op thema's**

De uitvoeringsagenda kent diverse instrumenten waaraan in de komende periode gewerkt gaat worden en die zullen leiden tot voorstellen aan het college en de raad. Per instrument wordt er gecommuniceerd met de betrokken stakeholders. Daarnaast wordt inzichtelijk welke opgaven zich lenen voor participatie. Het traject van participatie wordt nader uitgewerkt in een communicatieplan in het eerste kwartaal van 2020.

Burgerparticipatie vormt een rode draad in deze uitvoeringsagenda. Er vindt participatie plaats langs drie lijnen

- i. De uitvoering van het woonbeleid wordt afgestemd met een recent opgerichte Regiegroep Wonen. Met deze groep actieve burgers vindt kennisuitwisseling en inhoudelijk verrijking plaats op het gebied van woonbeleid.
- ii. Omtrent projecten zal intensiever met omwonenden en andere belanghebbenden gecommuniceerd gaan worden. Hierbij zal de mate van participatie maatwerk zijn per project.
- iii. Er zullen participatietrajecten opgezet worden voor de volgende thema's"
  - a. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
  - b. Duurzaamheid
  - c. Wonen en Zorg
  - d. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de huursector

Ad. i Regiegroep

Het college wil zich inhoudelijk laten verrijken op de volle breedte van het woonbeleid en hiervoor burgers uit Voorschoten met regelmaat bij onderwerpen uit de uitvoeringsagenda betrekken. Hiervoor is recent een regiegroep opgericht. Per onderwerp wordt met de regiegroep bekeken welke rol zij hierin kan vervullen. Dit betekent dat de regiegroep de ene keer intensiever bij een onderwerp betrokken zal zijn dan de andere keer. Soms kan de regiegroep ook zelf het initiatief nemen.

De regiegroep is een niet-officieel orgaan. De deelnemers participeren op vrijwillige en persoonlijke basis. De samenstelling van de regiegroep zal in de komende periode verder verbreed worden. Het college wil op deze manier inwoners van Voorschoten de gelegenheid geven om actiever bij het woonbeleid betrokken te worden. Met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden zal het

college gebruik maken van de ideeën uit de regiegroep bij de verdere uitwerking van het woonbeleid.

#### Ad. ii Projecten

De ontwikkeling van een locatie kan ingrijpend zijn voor omwonenden. Hun omgeving verandert permanent. Als omwonenden niet tijdig betrokken worden ontstaat er vaak weerstand wat kan leiden tot vertraging van een project. Omwonenden kennen het gebied vaak beter dan een ontwikkelaar. Door omwonenden vroegtijdig te informeren en te betrekken bij de planontwikkeling kunnen er betere plannen ontstaan met draagvlak vanuit de omgeving. Het college vindt het daarom belangrijk dat voor iedere locatieontwikkelingen de omwonenden betrokken worden bij de planontwikkeling. De vorm waarin dit gebeurt kan per locatie verschillen. Recent is de raad geïnformeerd over de planontwikkeling voor de Intratuin locatie. De betrokkenheid van omwonenden heeft hier geleid tot hele praktische verkeerskundige oplossingen voor de ontsluiting van de locatie. De participatie van omwonenden zal per project worden uitgewerkt en voor een paar locaties loopt dit al.

#### Ad. iii Thema's

Er zullen voor 4 thema's afzonderlijke participatietrajecten opgezet gaan worden. De participatietrajecten worden nader uitgewerkt in een communicatieplan dat in het eerste kwartaal van 2020 gereed zal zijn.

1. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
  - Mogelijkheden voor jongeren
  - Kansen voor middeldure huur
  - Betaalbare koop
2. Duurzaamheidsopgave
  - Verduurzaming (mede als onderdeel van de Warmtetransitie)
  - Mogelijkheden in de bestaande bouw grondgebonden (koop)
  - Mogelijkheden bestaande bouw appartementen (koop)
  - Zonder gas in de nieuwbouw
3. Wonen en Zorg
  - Wonen, Zorg en Wettelijke taakstelling
  - Gezamenlijke analyse
  - Gezamenlijke aanpak
4. Beschikbaarheid en Betaalbaarheid van de huursector
  - Analyse van opbouw huurprijzen / aanbod
  - Analyse van de doelgroep
  - Analyse van aansluiting aanbod bij de doelgroep

De 4 participatietrajecten starten in het tweede kwartaal van 2020 en wordt begeleid door een Adviseur Participatie welke de gemeente aan het werven is.

Voor de thema's 1 en 2 gericht op het huursegment wordt in overleg met de woningbouwcorporaties een afzonderlijke informatiesessie voorbereid voor de raad. Het doel van deze sessie is om de



gemeenteraad bij te praten over de ontwikkelingen in de sociale huur, ontwikkelingen bij de corporaties en in gesprek te gaan over de gezamenlijke opgave die corporaties en gemeenten hebben. Deze sessie vindt plaats in de periode dat het college met de corporaties in gesprek is over de prestatieafspraken. Vanuit de Woonvisie zijn een aantal vervolgvragen geformuleerd waarover we diverse gesprekken kunnen voeren.

#### **5.4 Participatie op Locatieontwikkeling**

De ontwikkeling van een locatie kan ingrijpend zijn voor omwonenden. Hun omgeving verandert permanent. Als omwonenden niet tijdig betrokken worden ontstaat er vaak weerstand wat kan leiden tot vertraging van een project. Omwonenden kennen het gebied vaak beter dan een ontwikkelaar. Door omwonenden vroegtijdig te informeren en te betrekken bij de planontwikkeling kunnen er betere plannen ontstaan met draagvlak vanuit de omgeving. Het college vindt het daarom belangrijk dat voor iedere locatieontwikkelingen de omwonenden betrokken worden bij de planontwikkeling. De vorm waarin dit gebeurt kan per locatie verschillen. Recent is de raad geïnformeerd over de planontwikkeling voor de Intratuin locatie. De betrokkenheid van omwonenden heeft hier geleid tot hele praktische verkeerskundige oplossingen voor de ontsluiting van de locatie. De participatie van omwonenden zal per project worden uitgewerkt.

## Hoofdstuk 6. Organisatie

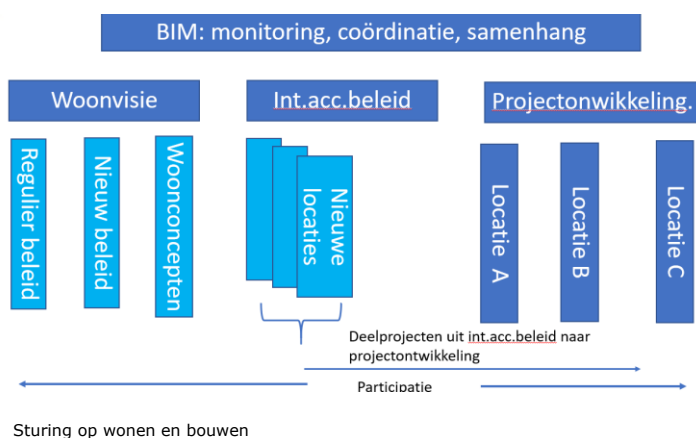
De uitvoering van de woonvisie en deze uitvoeringsagenda zijn integrale opgaven. We willen dat er gebouwd wordt, maar ook dat de juiste woningen gebouwd worden. Beleid kan hierbij niet los staan van de bouwprojecten en de bouwprojecten niet van beleid. Bij zowel beleid als uitvoering is geconstateerd dat de personele capaciteit te beperkt is. Het college heeft daarom extra geld vrij gemaakt om te zorgen dat deze uitvoeringsagenda integraal uitgevoerd kan worden. Deze middelen worden geïnvesteerd in extra capaciteit op beleid en monitoring en extra capaciteit op projecten. Voor de uitvoering van deze uitvoeringsagenda is circa € 200.000 nodig vanuit de gelden die voor 2020 beschikbaar zijn gesteld voor versnelling en intensivering van projecten.

Naast de bovengenoemde middelen komen er ook middelen beschikbaar doormiddel van vroegtijdig kostenverhaal met behulp van intentieovereenkomsten. Hierdoor kan er sneller meebewogen worden met de markt bij een toenemend beroep op projectleiders en ondersteunende functies voor het begeleiden van bouwplannen.

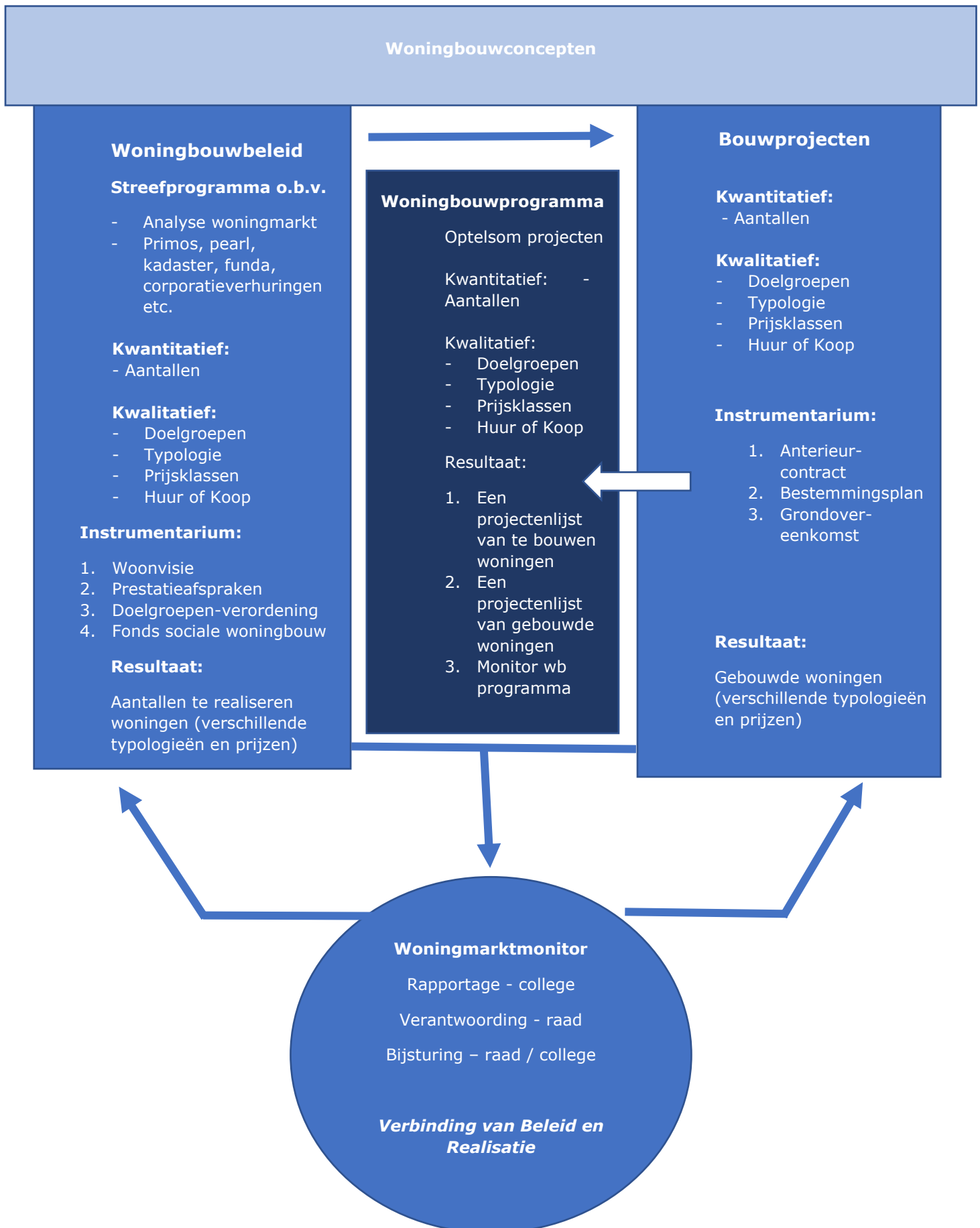
De primaire sturing op beleid en projecten vindt plaats vanuit de huidige lijnindeling van de organisatie. Naast de lijnsturing op 'beleidsproducten en bouwprojecten', gaat er gestuurd worden op de integraliteit. Hiervoor wordt vanuit de functie van breed inzetbare medewerkers capaciteit vrijgemaakt. Deze zal samen met de lijnmanagers vorm geven aan de inrichting van het sturings- en verantwoordingsinstrumentarium.

Momenteel wordt er naast de uitwerking van het beleid en het verder brengen van de huidige projecten ook gewerkt aan het accommodatiebeleid. Vanuit beleid wordt input gegeven voor de te maken keuzes binnen het accommodatiebeleid. Een deel van deze keuzes leidt tot nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw. Deze locaties zullen aan het woningbouwprogramma als te ontwikkelen project toegevoegd gaan worden.

Met deze aanpak wordt de uitvoering van beleid en projecten versneld, worden rollen helder verdeeld en zal er meer en betere sturingsinformatie beschikbaar komen voor zowel het college als de raad.



## Bijlage 1: Woningbouwprogrammering – monitoring en verantwoording

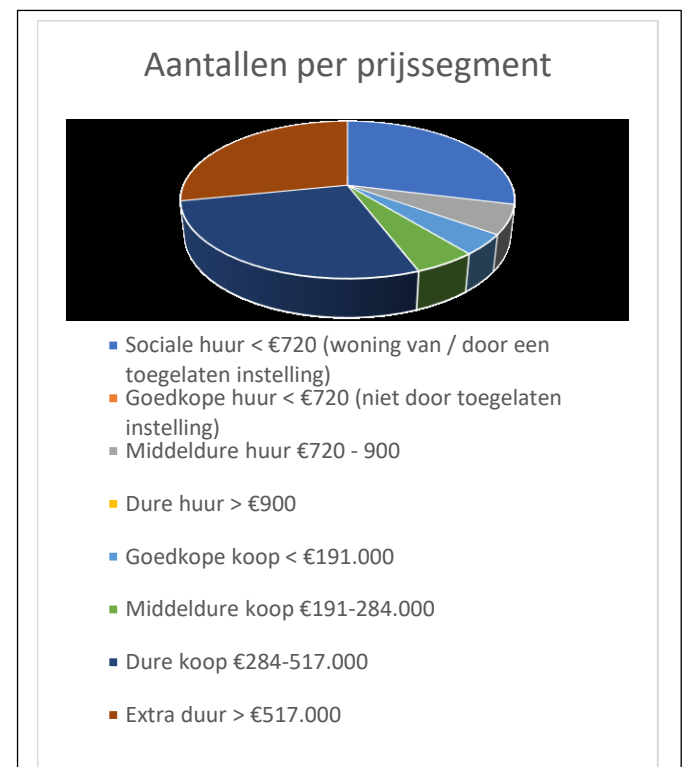
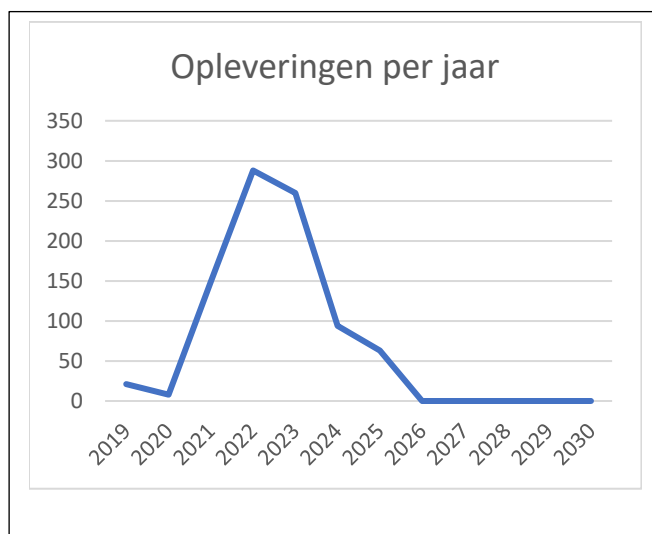


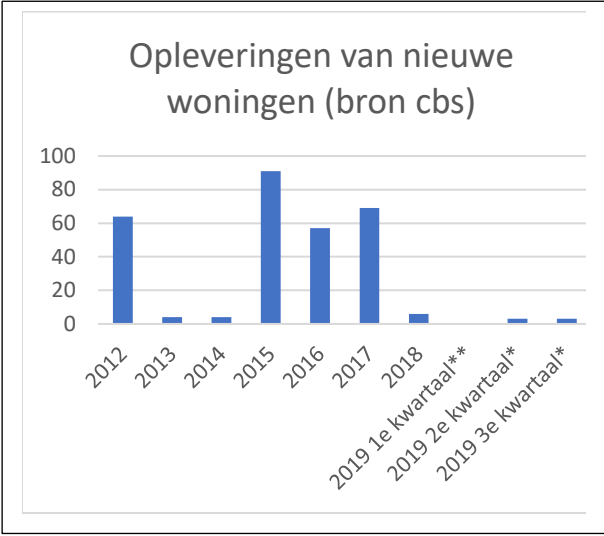
## Bijlage 2 Dashboard Wonen

# Woningbouwprogramma Voorschoten 2019-2030



\* 't Hofflands Huys zit niet in de cijfers verwerkt.



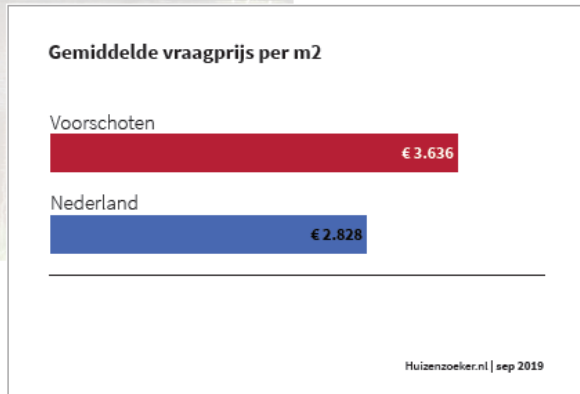
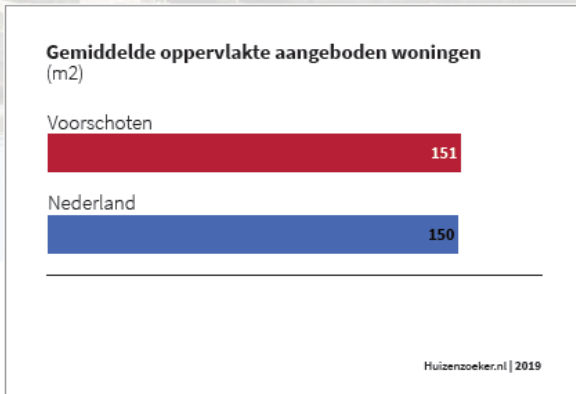
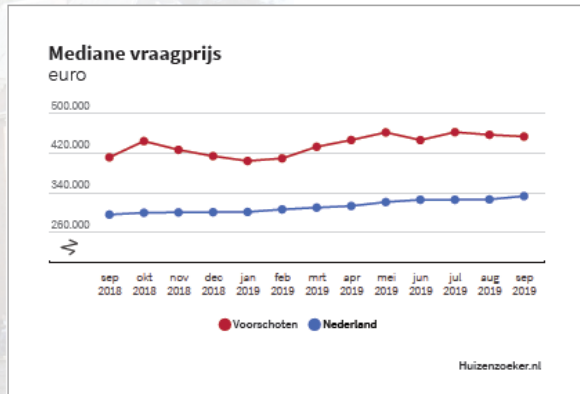
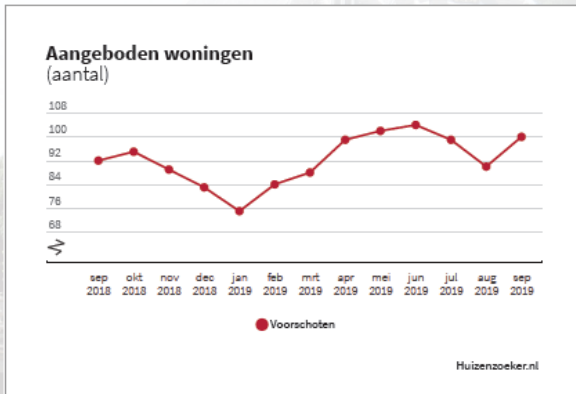


# Bestaande bouw

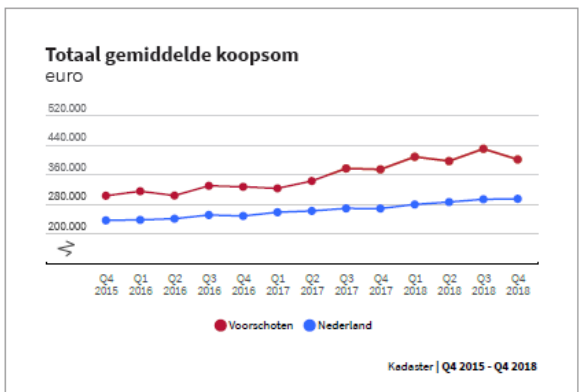
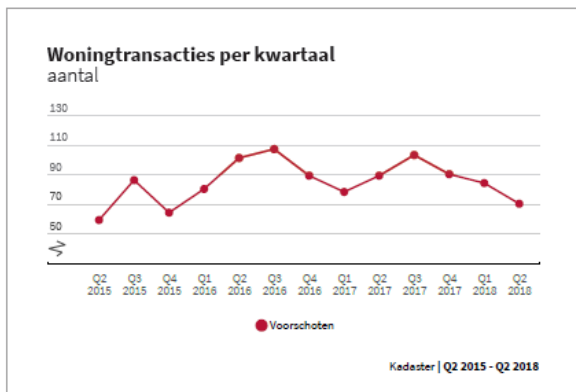
## Woningmarkt

Voorschoten vergeleken met Nederland

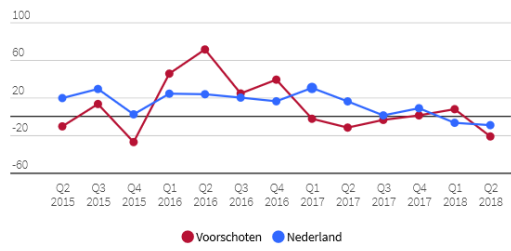
### Te koop aangeboden woningen



### Woningtransacties

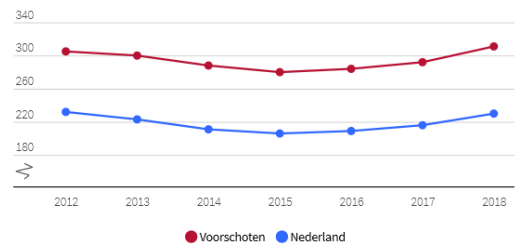


**Woningtransacties t.o.v. kwartaal voorgaande jaar**  
percentage



Kadaster | Q2 2015 - Q2 2018

**Gemiddelde WOZ-waarde woningen**  
x €1.000



CBS | 2012 - 2018

## Bijlage 3 Woningbouwprogramma

Onderwerp	Gemeente particulier	Projectomvang (aantal woningen bruto)	aantal te slopen woningen	Projectomvang aantal (aantal woningen netto)	EG	MG	Sociale huur < €720 (woning van / door een toegelaten instelling)	Goedkope huur < €720 (niet door toegelaten instelling)	Middeldure huur €720 - 900	Dure huur > €900	Goedkope koop < €191.000	Middeldure koop €191-284.000	Dure koop €284-517.000	Extra duur > €517.000
Starrenburg fase III	particulier	250	0	250	200	50	38				37		125	50
Segaar - Arsenaal	particulier	90	0	90	67	23	23						40	27
Intratuin	particulier	131	0	131	98	33	33						60	38
Jan Evertsenlaan	gemeente	60	0	60	0	60	15					45		
Duivenvoerdecorridor Haagwijk	particulier	14	0	14	0	14								14
Duivenvoerdecorridor locatieontwikkeling noortveer (DVC)	gemeente	19	0	19	19	0								19
Duivenvoerdecorridor Roosenhorst (vastgesteld) 1a	particulier	19	0	19	19	0								19
Duivenvoerdecorridor Roosenhorst (vastgesteld) 1b	particulier	14	0	14	0	14								14
Duivenvoerdecorridor Roosenhorst Fase 2	particulier	8	0	8	0	8								8
Beresteijn	particulier	45	0	45	0	45								45
Frisozaal	particulier	2	0	2	2	0								2
Hoffantshuys	particulier	139	139	0	0	0								
Leidseweg	particulier	21	0	21	21	0			21					

Aantallen zijn veelal indicatief en kunnen gedurende de planuitwerking nog wijzigen

Het bovenstaande woningbouwprogramma is op basis van gegevens die momenteel bekend zijn. Aantallen woningen kunnen nog wijzigen. Ook zijn er projecten die in een te vroeg stadium verkeren om hier te noemen.