

## **Raadsvoorstel**

---

*Zaaknummer:* Z/22/072328/332056  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 17 januari 2023  
*Datum commissievergadering:* donderdag 9 februari 2023  
*Datum raadsvergadering:* donderdag 9 maart 2023

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

*Kernboodschap:* De gemeente Voorschoten actualiseert in 2023 haar lokale woonbeleid.

*Bijlagen:* Bijlage 1 startnotitie Woonvisie Voorschoten 2023

*Beslispunten:* De raad besluit de Startnotitie Woonvisie Voorschoten 2023 vast te stellen.

*Relatie met:* Planning LTA

## **Inleiding en samenvatting**

In het kader van voorkantsturing op beleidsmatige processen wordt de raad gevraagd om een startnotitie vast te stellen voor het proces om te komen tot een nieuwe lokale woonvisie voor Voorschoten eind 2023.

### **Beoogd effect**

Een proces doorlopen om tot een nieuwe woonvisie te komen waar de raad zich in kan vinden.

### **Argumenten**

#### *1.1. De notitie draagt bij aan voorkantsturing.*

Door middel van het vaststellen van de startnotitie wordt de richting bepaald om te komen tot een nieuwe visie en is er aan de voorkant duidelijk waarover geparticipeerd kan worden en waarover niet.

#### *1.2 De notitie lijnt het proces uit.*

De startnotitie geeft inzicht in het proces dat gevolgd wordt om uiteindelijk tot besluitvorming te komen in Q4 2023 en welke tussenbesluiten er genomen kunnen worden.

#### *1.3 De notitie geeft weer waar de invloedssfeer en de besluitmomenten liggen.*

De startnotitie geeft aan wie, waarover mee kan participeren. De notitie geeft overzichtelijk weer waar de beleidsvrijheid ligt en welk beleid al vast ligt.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1. Wat als de raad niet akkoord gaat met het vaststellen van de startnotitie?*

Dat betekent dat het proces vertraagd. Zodra de startnotitie is vastgesteld kan het participatie beginnen en wordt er gestart met het daadwerkelijk opstellen van de lokale visie.

### **Inwonersparticipatie en communicatie**

Voorafgaand aan de behandeling van de startnotitie is er een persbericht verstuurd waarin aangekondigd is dat de commissie Wonen, Ruimte en Groen en raad op 9 februari resp. 9 maart inhoudelijk de startnotitie om te komen tot een nieuwe lokale woonvisie behandelen.

### **Financiën**

Als gevolg van dit besluit wordt een woonvisie opgesteld. Voor de totstandkoming van deze woonvisie is in de Begroting 2023 eenmalig €10.000,- opgenomen.

### **Juridisch kader**

Artikel 42 Woningwet

**Risico's***1.1. Wat als de raad ook inhoudelijk kaders wil meegeven?*

De startnotitie geeft richting aan het proces om te komen tot een gedragen nieuwe lokale woonvisie aan het eind van 2023. De inhoudelijke kaders worden aan het einde van het derde kwartaal vastgesteld.

**Duurzaamheid**

*Niet van toepassing.*

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

## Besluit

Zaaknummer: Z/22/072328/332056

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 17 januari 2023,

gelet op de door de raad aangenomen amendementen 189 en 192,

besluit:

De Startnotitie Woonvisie Voorschoten 2023 vaststellen.

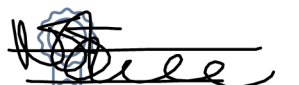
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op donderdag 9 maart 2023

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding

# Startnotitie

Onderwerp: Nieuwe lokale woonvisie

Portefeuillehouder: Van der Elst

Datum: 9 maart 2023

## ***Inleiding***

In 2023 actualiseren we de huidige woonvisie. De overheid moet meer regie pakken en sturen op een meer betaalbare woningvoorraad. Zowel landelijk – als regionaal krijgen we vernieuwde beleidskaders opgelegd welke een plek moeten krijgen in de nieuwe lokale visie op Wonen. Vooruitlopend op de vaststelling van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland starten we als gemeente om lokaal woonbeleid te actualiseren.

### *Toewerken naar een lokale Woonvisie Voorschoten*

We gaan voor een nieuwe visie die past bij de woonopgave anno nu; een meer betaalbare woningvoorraad, waarbij aandacht is voor zowel het sociale – als het middeldure (huur)segment. De nieuwe visie wordt deels bepaald door de uitgangspunten vanuit de Nationale Woon – en Bouwagenda en de vereisten vanuit de, nog vast te stellen, Regionale Woonvisie Holland Rijnland. Sinds 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om een woonvisie vast te stellen. Op basis van het vigerend woonbeleid brengen corporaties jaarlijks een bieding uit om aan te geven op welke manier zij bijdragen aan het vastgestelde volkshuisvestelijk beleid van de gemeente waarin zij werkzaam zijn. Hier maken wij prestatieafspraken over.

## **Opzet van de woonvisie**

De woonvisie is de basis waar we volkshuisvestelijke uitgangspunten in opnemen die leidend zijn voor nieuwbouwprojecten. We maken de woonvisie inclusief uitvoeringsprogramma waarin we jaarlijks een concreet overzicht geven van de lopende projecten en de voortgang. Als uitvoeringsprogramma kunnen we denken aan het afwegingskader nieuwbouw.

### *Samenhang met andere onderwerpen/ beleidskaders?*

Er is een samenhang met de Nationale Woon – en Bouwagenda en de daaruit voortvloeiende Nationale Prestatieafspraken, Realisatieagenda en de nog vast te stellen Regionale Woonagenda en Regionale Huisvestingsverordening. Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenhang van de diverse beleidskaders en uitgangspunten:

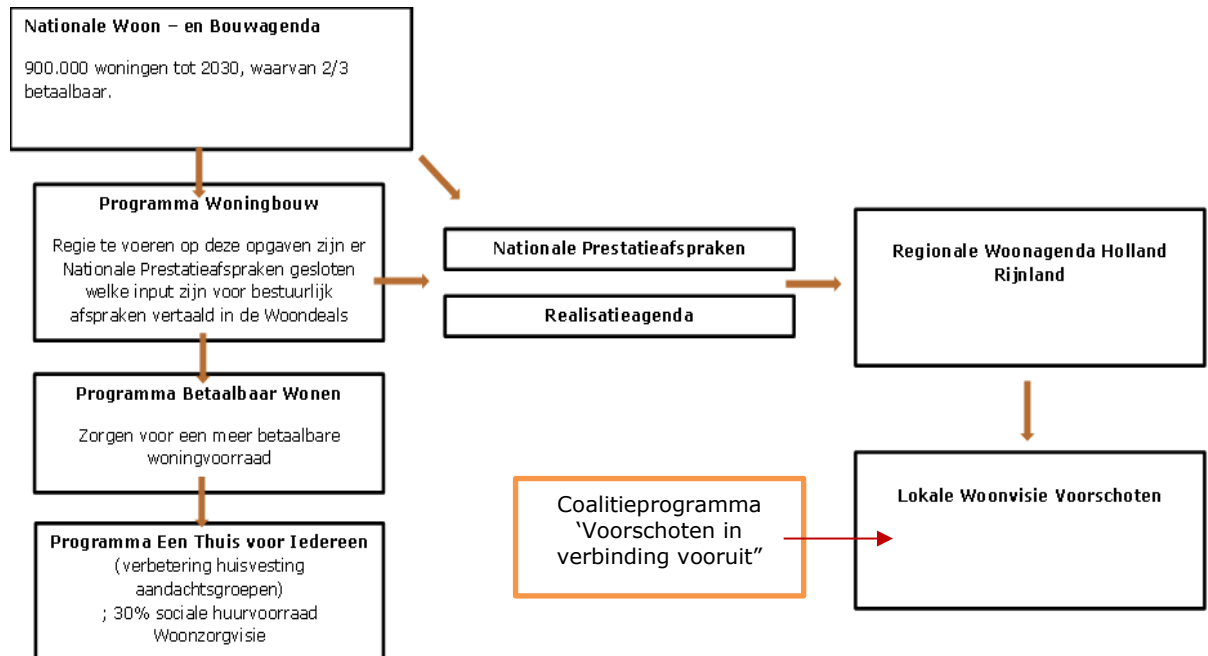
### *Kaders/ randvoorwaarden*

Bovenstaande tabel lichten we hier kort toe. Deze kaders zijn van invloed wanneer de raad in het derde kwartaal gevraagd wordt om beleidskaders voor de nieuwe woonvisie vast te stellen. We leggen een relatie met de volgende kaders;

1. Nationale Woon – en Bouwagenda met bijbehorende programma's;
2. Nationale Prestatieafspraken en de Realisatieagenda Holland Rijnland;
3. Regionale Woonvisie Holland Rijnland en Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland;
4. Coalitieprogramma 'Voorschoten in verbinding vooruit'.

Zie tabel 1 voor een schematische weergave:

Tabel 1. Overzicht samenhang



*Noot: in totaal vallen er 5 programma's onder de Nationale Woon – en Bouwagenda, maar zijn de meest de programma's die het meest van toepassing zijn opgenomen in het overzicht. De overige programma's zijn; Programma Verduurzaming gebouwde omgeving en Programma Wonen en Zorg voor ouderen.*

#### Ad 1. Nationale Woon – en Bouwagenda

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon – en Bouwagenda uitgebracht, welke een nieuwe koers aanwendt voor de woningmarkt. Het overkoepelende doel van deze Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland<sup>1</sup>. Er is een vertaling gemaakt van deze agenda in 5 specifieke programma's, welke een plek hebben gekregen in Nationale Prestatieafspraken en de Woondeals. We gaan uit van 3 pijlers, welke we ook terug laten komen in de lokale woonvisie:

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

#### Ad 2. Nationale prestatieafspraken en Realisatieagenda

In het kader van de landelijke woonopgaven zijn er 'Nationale Prestatieafspraken' opgesteld tussen Aedes, de Woonbond, VNG en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze afspraken zijn hetzelfde opgebouwd als lokale prestatieafspraken. Zij gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. De nationale afspraken worden voor Holland Rijnland mede vastgelegd in de Realisatieagenda. Daarin wordt onder andere inzichtelijk gemaakt hoeveel sociale en middenhuur woningen de corporaties in de regio moeten bouwen.

<sup>1</sup> Nationale Woon – en Bouwagenda pag. 21

### *Ad 3. Regionale Woonagenda Holland Rijnland*

De landelijke opgaven hebben een plek gekregen in de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland. In deze agenda zijn regionaal afspraken vastgelegd welke doorgelegd worden in onze lokale woonvisie. Bijlage 1 geeft inzicht in de opgave die vanuit de Regionale Woonagenda op ons afkomen. Binnen deze kaders en randvoorwaarden vallen ook de onderwerpen die in tabel II naar voren komen in relatie tot de beleidsvrijheid die mogelijk is.

### *Ad 4. Coalitieakkoord Voorschoten in Verbinding Vooruit*

De beleidsvrijheid zit met name in de lokale ambities die het college heeft vastgelegd in het coalitieprogramma. Daarin stuurt zij op een betaalbare woningvoorraad van 67% i.p.v. 65% bij nieuwbouw en onderzoeken we op welke manier we versteende gemeentegrond in kunnen zetten om een meer betaalbare woningvoorraad te realiseren. Bijlage 1 geeft ook hier een overzicht van.

### *Integrale aanpak*

Bovenstaande schets (beleids)kader waar de gemeente Voorschoten rekening moet houden in haar lokale beleid. De scope van de woonvisie gaat primair over de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad. Dit laat onverlet dat wanneer het proces start om tot realisatie van woningbouw te komen, meerder randvoorwaarde en beleidskaders van toepassing zijn. Dit komt aan bod tijdens de opstelling van de ruimtelijke kaders. Realisatie van woningbouw heeft relatie met;

- Parkeernormen -> aankomende nieuwe parkeervisie
- Inpassing omgeving -> structuurvisie Voorschoten
- Klimaatadaptatie -> Klimaatadaptatiebeleid
- Gesteldheid van water en bodem
- Ontwikkelvisie Centrum
- Energietransitie :Warmtevisie en RES

Randvoorwaarden zijn ook vertaald in de Realisatieagenda, genoemd kritische succesfactoren. Via de lijn van de Realisatieagenda kan de gemeente door middel van deze afspraken schakelen op hoger niveau wanneer zij woningbouw vertraging oploopt. We kunnen concluderen dat dus zowel op landelijk als regionaal niveau geschakeld wordt op het versnellen van de woningbouwopgave.

### **Procesvoorstel**

De visie komt tot stand in samenwerking met de belangrijkste stakeholders; de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging, maar ook ontwikkelaars en inwoners worden actief geïnformeerd over het proces en zij worden actief uitgenodigd om deel te nemen aan participatie op onderwerpen waar beleidsvrijheid mogelijk is. Ook wordt de Regiegroep Wonen en Bouwen hierbij betrokken. Voor het onderdeel van de woonzorgvisie dienen ook zorgpartijen betrokken te worden bij de prestatieafspraken, om niet alleen het wonen, maar ook de zorg en ondersteuning in wederkerigheid af te spreken met partijen. Dit wordt nader uitgewerkt met de ambtelijke collega's vanuit verschillende domeinen uit de organisatie

### *Processtappen*

In tabel II staat een weergave van het voorgenomen participatieproces. Er worden voor zo wel het bestuur, de raad, als voor belanghebbenden, w.o. inwoners diverse themasessies georganiseerd.

We trappen af met het ophalen van informatie bij het College van Burgemeester en Wethouders en vervolgens organiseren we een thema sessie voor de raad. Daarnaast voeren we gesprekken met diverse stakeholders en zetten we een enquête uit onder de inwoners. Hierbij kan er op de onderwerpen waarover geparticipeerd kan worden input opgehaald worden.

Gezien de beperkte beleidsvrijheid worden partijen dus enerzijds geïnformeerd, anderzijds mogen zij input leveren op onderwerpen waar participatie op van toepassing is. Het doel van de participatie is om alle belanghebbenden te betrekken bij de invloedssfeer die er is met betrekking tot de totstandkoming van de visie. Waar partijen wel invloed kunnen uitoefenen zullen we samen optrekken. Zie voor een overzicht tabel II.

*Tabel II: overzicht invloed participatie*

*Legenda; rood betekent geen beleidsvrijheid, groen betekent wel beleidsvrijheid.*

<i>Onderwerpen lokale woonvisie</i>	<i>Participatie</i>	<i>Wie</i>	<i>Participatie-ladder</i>	<i>Vorm van participatie</i>
Minimum percentage sociale huurvoorraad en minimum percentage middensegment		Regionale Woonagenda	Informereren	Acceptatie
Onderverdeling sociale huurvoorraad naar doelgroep		Regionale Woonagenda	Informereren	Acceptatie
Minimum percentage huisvesting bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders, arbeidsmigranten en woonwagendstandplaatszoekende.		Regionale Woonagenda	Informereren	Acceptatie
Aanpassing doelgroepenverordening met instandhoudingstermijn.		Regionale Woonagenda	Informereren	Acceptatie
Vorrang geven aan sociale woningbouw		Woningcorporaties	Informereren	Acceptatie
We realiseren 36 standplaatsen voor woonwagendbewoners binnen de regio Holland Rijnland. We verdelen de standplaatsen gelijkmatig over de subregio 's.		Regio Holland Rijnland en regiogemeenten	Informereren	Acceptatie
Realisatie van 1,2 standplaats per 1.000 nieuw te bouwen woningen aantal standplaatsen voor woonwagendbewoners.		Regio Holland Rijnland en regiogemeenten	Informereren	Acceptatie
Verdeling contingenten over de gemeenten		Regio Holland Rijnland en Woningcorporaties	Informereren	Acceptatie



		(i.r.t. taakstelling)		
Via de regionale huisvestingsverordening leggen we vast dat verhuurder met meer dan 10 sociale huurwoningen zich ook verplicht moeten laten aansluiten bij het woonruimte-verdeelsysteem.		Regio Holland Rijnland en regiogemeenten	Informereren	Acceptatie
Opstellen woonzorgvisie als onderdeel van de woonvisie.		Zorgpartijen en Woningcorporaties	Coproductie en meebeslissen	Eigenaarschap en draagvlak
Hoe breiden we de totale woningvoorraad uit naar een betaalbare voorraad van 67% bij nieuwbouw?		College en Raad, Woningcorporaties	Coproductie en meebeslissen	Eigenaarschap en draagvlak
		Regiegroep Wonen en Bouwen	Adviseren	Draagvlak en deskundigheid
		Ontwikkelaars	Adviseren	Draagvlak en deskundigheid
		Inwoners	Raadplegen	Deskundigheid en acceptatie
Inzet flexibele woonvormen		Woningcorporaties, ontwikkelaars en inwoners	Raadplegen	Deskundigheid en acceptatie
Op welke manier gaan we gemeentegrond inzetten? Gaan we actief of passief grondbeleid voeren?		College en Raad	Coproductie en meebeslissen	Eigenaarschap en draagvlak
Willen we zelfbewoningsplicht instellen bij nieuwbouw of juist opkoopbescherming in bestaande wijken		College en Raad	Coproductie en meebeslissen	Eigenaarschap en draagvlak
Hoe kunnen we meer sociale huurwoningen toevoegen aan de bestaande voorraad?		Woningcorporaties en ontwikkelaars	Adviseren	Draagvlak en deskundigheid
Welke onderverdeling in het middensegment maken we als het gaat om goedkope koop		Ontwikkelaars	Adviseren	Draagvlak en deskundigheid
		Corporaties	Adviseren	Draagvlak en deskundigheid
		Ontwikkelaars	Coproductie en meebeslissen	Eigenaarschap en draagvlak

### *Proces met de gemeenteraad*

De raad wordt geïnformeerd over de voortgang tijdens de themasessie die we organiseren gedurende het traject en bij het vaststellen van de kaders. De gemeenteraad start met het vaststellen van deze startnotitie, waarna het inhoudelijk gedeelte start. Voorafgaand aan de behandeling van deze startnotitie is er door middel van een persbericht onder de aandacht gebracht dat er gestart gaat worden met het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. Daarnaast wordt de raad gevraagd om voorafgaand aan de behandeling van de woonvisie, aan het einde van het derde kwartaal de beleidskaders vast te stellen.

### **Planning en vervolg**

Onderstaand schema geeft een overzicht weer van de stappen en de tijdsplanning voor 2023 om te komen tot besluitvorming over de nieuwe lokale visie.

<b>Fases</b>	<b>Wat</b>	<b>Wie</b>	<b>Wanneer</b>
<b>Fase 1</b>	Proces uitlijnen: uitwerken en vaststellen startnotitie	Ambtelijk en bestuurlijk	Cie. 9 februari
			Raad 9 maart
<b>Fase 2</b>	Aanvullend dataonderzoek  Woningmarktanalyse  Participeren d.m.v. themasessie  (Zie tabel II)	Extern bureau	April 2023
		College van B&W	14 maart
		Raad	10 mei
		Woningcorporaties	23 maart, 6, 11, 20 en 26 april
		Regiegroep Wonen en Bouwen	20 april
		Huurdersvertegenwoordigers	22 maart
		Inwoners	Enquête uitvoeren
		Ontwikkelaars	Afspraken worden gepland
		Zorgpartijen (onderdeel woonzorgvisie)	Nader te bepalen
		Interne projectgroep (beleidsadviseur Verkeer, projectleiders, Mens en Samenleving, adviseur Stedenbouw, planeconoom)	Periodiek overleg

<b>Fase 3</b>	Opstellen woonvisie	Ambtelijk	Q1 - Q3 2023
	Consultatie	Woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers, zorgpartijen en de Regiegroep Wonen en Bouwen.	
<b>Fase 4</b>	Besluitvorming		
	Vaststellen beleidskaders	Raad	Cie. WRG 7 september Raad 28 september
	Vaststellen doelgroepenverordening en beleidsregel woningbouw	Raad	Cie. WRG 7 september Raad 28 september
	Commissie Wonen, Ruimte en Groen	Commissievergadering	16 november
	Gemeenteraad	Raad	7 december
	Opstellen van een beleidsregel op tijdelijke woningen	College van B&W	Nader te bepalen

**Bijlage 1. Kernelementen Regionale Woonagenda Holland Rijnland en Coalitieakkoord 'Voorschoten in Verbinding Vooruit'**

Onderstaande tabel geeft de kernopgaven weer vanuit de Regionale Woonagenda welke vertaalt moeten worden naar lokaal beleid. Het geeft ook een overzicht waar de lokale woonambities een plek krijgen die voortvloeien uit het coalitieakkoord. Tot slot wordt aangegeven in welk onderdeel dit thema terugkomt.

<b>Thema's Regionale Woonagenda</b>	<b>Opgave per thema</b>	<b>Uitvoeringsafspraken van toepassing op de gemeenten</b>	<b>Lokale opgave</b>	<b>Komt terug in</b>
<b>Thema 1. Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren</b>	1. Woningbouw versnellen tot 2030 en daarna	Gemeente programmeren adaptief en prioriteren plannen op basis van realisatiemogelijkheden)	Lopende projecten zetten we voortvarend voort	Uitvoeringsprogramma
	2. Voldoende plannen na 2030	Vanaf 2025 voegen we extra plancapaciteit toe aan de woningbouwprogrammering, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van de Regionale Omgevingsagenda		Uitvoeringsprogramma

<b>Thema 2. Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen</b>	1. Van 45% naar 65% netto betaalbaar toevoegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor nieuwbouw in minimaal 30% sociale huur</li> <li>- Gemeenten programmeren 35% van de nieuwbouw voor middeninkomens en maken daarbij onderscheid in goedkope koop, koop tot NHG en middeldure huur.</li> <li>- We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in tot 2025.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We zetten in op meer betaalbare woningen op gemeentegrond, waarbij we 67% betaalbaar willen realiseren</li> </ul>	Woonvisie
	2. Meer goedkope woningen toevoegen in de sociale voorraad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeenten nemen in het sociale huursegment 20% als goedkope woningen op de eerste aftoppingsgrens, waarvan 45% tot de kwaliteitskortingsgrens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We gaan met corporaties in gesprek om na te gaan wat er nodig is om deze woningen te bouwen. Aan hoeveel m2 wordt gedacht en aan welke doelgroep. Uitgangspunten worden opgenomen in het lokale woonbeleid.</li> <li>- Daarbij worden de nieuwe percentages woningbouw en de instandhoudingstermijnen overgenomen.</li> </ul>	Woonvisie en prestatieafspraken
	3. Betaalbaarheid van de voorraad borgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gemeenten hebben in 2024 een doelgroepenverordening waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor de betaalbare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We onderzoeken welke instrumenten er lokaal ingezet kunnen worden om betaalbare woningen ook betaalbaar te houden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonvisie en doelgroepenverordening</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- woningen zijn opgenomen;</li> <li>- Sociale huur; minimaal 30 jaar</li> <li>- Middeldure huur; minimaal 20 jaar</li> <li>- Goedkope/betaalbare koop; maximaal 10 jaar.</li> </ul>		
<b>Thema 3. Meer ruimte voor aandachtsgroepen</b>	1. Spoedzoekers versneld aan een woning helpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waar de traditionele woningbouw ontoereikend is zetten we in op realisatie van een flexibele schil. Gemeenten nemen dit op in lokaal beleid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We onderzoeken de mogelijkheden om flexwoningen te realiseren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonvisie</li> </ul>
	2. Woonwagendstandplaatsen realiseren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We realiseren 36 standplaatsen voor woonwagendbewoners. We verdelen de standplaatsen gelijkmatig over de subregio 's.</li> <li>- Woonwagendstandplaatsen worden door de gemeenten binnen de subregio 's onderling verdeeld en voor 2026 gerealiseerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- We gaan woonwagendstandplaatsen uitbreiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonvisie en prestatieafspraken</li> </ul>
	3. Asielzoekers en huisvesting statushouders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeenten in samenwerking met corporaties blijven primair verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor statushouders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de paragraaf woonzorgvisie wordt de taakstelling opgenomen voor de huisvesting van statushouders en asielzoekers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paragraaf Woonzorgvisie</li> </ul>
<b>Thema 4. Voldoende woningen voor mensen met een zorg – of ondersteuningsvraag</b>	1. Woningen voor senioren en mensen met een zorg – of ondersteuningsvraag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle gemeenten hebben in 2023 een woonzorgvisie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe we gaan komen tot meer woningen voor contingenten wordt integraal opgepakt in de paragraaf van de woonzorgvisie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paragraaf Woonzorgvisie</li> </ul>

2. instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen.	- We verhogen het aantal contingenten stapsgewijs van 194 naar 300 in 2025.	We richten ons op het behalen van de taakstellingen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.	Paragraaf Woonzorgvisie
	- Vanaf 2023 verdelen we het aantal contingenten over de gemeente op basis van aantal inwoners i.p.v. het aantal woningen dat de corporaties bezit.	Dit is in de nu vigerende doelgroepenverordening opgenomen.	Paragraaf Woonzorgvisie
3. Ook particuliere sociale huurwoningen zijn sociale huurwoningen	- Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen, ook de woningen die particulier verhuurd worden.		Woonvisie/Regionale Huisvestingsverordening

## **Bijlage 2. Memo toelichting Nationale Prestatieafspraken**

### **MEMO Nationale Prestatieafspraken**

Onderwerp: Nationale Prestatieafspraken versus lopende kader afspraken 2020 – 2024

In het kader van de landelijke woonopgaven zijn er 'Nationale Prestatieafspraken' opgesteld tussen Aedes, de Woonbond, VNG en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze nationale afspraken moeten zorgen voor een omslag in ontwikkeling van de volkshuisvesting, daar waar prestatieafspraken een meer formeel karakter krijgen. De afspraken moeten bijdragen aan het realiseren van voldoende beschikbare – en betaalbare woningen, het verduurzamen van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van de wijken en de betaalbaarheid van de woonlasten.

Deze prestatieafspraken zijn hetzelfde opgebouwd als lokale prestatieafspraken. Zij gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. Met deze afspraken wil de overheid de regie terugnemen op volkshuisvesting. Deze afspraken zijn een voorloper op de Regionale Woondeals<sup>2</sup> die provincies gaan sluiten met de woningmarktregio. Deze afspraken worden leidend voor de lokale prestatieafspraken. Daar wordt inzichtelijk hoeveel sociale en middenhuur woningen de corporaties in de gemeente gaat bouwen. Vanuit de Nationale Woon – en Bouwagenda zijn er eveneens diverse programma's opgesteld welke bijdrage aan het realiseren van deze doelstellingen. Deze programma's ondersteunen ook bij de uitwerking van de diverse prestatieafspraken.

## **2. Beschikbaarheid**

### *Nieuwe opgave*

- 900.000 woningen realiseren van 2022 t/m 2030. Oftewel het verhogen van het bouwtempo; hoe dit bereikt gaat worden is uitgewerkt in het Programma Woningbouw.
- 250.000 hiervan wordt door de corporatie sociaal gebouwd + 50.000 middenhuur. (mix van deze woningen wordt nader uitgewerkt in de regionale woondeals). Hiervoor wordt tot 2024 de markttoets opgeschort.
- Gemeenten dienen de sociale grondprijs te hanteren. Gemeenten worden verplicht een woonvisie op te stellen die passend is bij de regionale woondeals. Met de verplichting van de woonvisie worden ook de lokale prestatieafspraken verplicht. Het Rijk krijgt ook wettelijk instrumentarium om hier juridisch op in te grijpen als afspraken niet nageleefd worden (nader uit te werken in het wetsvoorstel 'Verstekingsregio op de volkshuisvesting').
- Er komt een bestuurlijke en juridische interventieladder om de wederkerigheid van de afspraken te waarborgen.
- Lokaal moet vastgesteld worden: hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei in het sociale huursegment gerealiseerd kan worden. De netto ontwikkeling wordt gemonitord.
- Tot 2030 zal sloop plaatsvinden van woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht energielabel hebben. Ook mogen corporaties woningen gaan verkopen tot 2030. Er wordt een nieuwe definitie van sociale huur opgesteld.
- Verwacht wordt dat gemeente zorgen voor voldoende locaties voor de corporaties om te bouwen.

---

<sup>2</sup> In Holland Rijnland wordt dit de Regionale Realisatieagenda genoemd.



- Aandachtspunt voor de woonvisie is het opnemen van de regionale opgave. De provincies toetsen de over de regionale woondeals onderdeel uitmaken van de lokale woonvisies, dit betekent ook iets voor het proces van besluitvorming. Hiermee wordt de nieuwbouwoopgave opgenomen in de woonvisie wat automatisch leidt tot een verplichting van corporaties om hieraan bij te dragen.

#### *Afspraken opnemen over*

- Uitbreiding sociale voorraad (2.2)
- Realisatie middenhuur (2.2).
- Hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei gerealiseerd kan worden. Hier moeten monitoringsafspraken over gemaakt worden.
- Er moeten gesprekken plaatsvinden over sloop (2.4.). Verkoop en sloop mogen geen doel op zich zijn, maar woningen die kwalitatief slecht zijn en meer voldoen aan de juiste energielabels moeten gesloopt worden ten behoeve van uitbreiding van nieuwbouw.
- Om doorstroming te bevorderen mogen corporaties woningen gaan verkopen (2.4.).
- Realisatie van flexwoningen -> waar reguliere woningbouw niet haalbaar is.

### **3. Betaalbaarheid**

- Woningen met een huurprijs tot €550,- mag tot en met 2025 niet afnemen. Hier wordt rekening gehouden met het betaalbaar houden van huurwoningen tot €550,-
- Corporaties gaan met voorrang een deel van de nieuwe middenhuur woningen toewijzen ten behoeve van doorstroming uit de sociale sector. Er gaan ook meer doorstromen of seniorenmakelaars ingezet worden vanuit de corporaties om doorstroming te bevorderen.
- Daarnaast wordt onder betaalbaarheid ook de maandelijkse lasten geschaard. Door te verduurzamen worden maandelijkse lasten ook lager. Daarom wordt er ook aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen. Er wordt onder de noemer van betaalbaarheid ook gekeken naar het sociale aspect van de verduurzamingsopgave.

#### *Afspraken maken over*

- 3.1/3.2. Huurbeleid: de beschikbaarheid van het aantal woningen tot €550,- i.r.t. huishoudens met een inkomen tot 120% sociaal minimum. Er moet lokaal geborgd worden dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen blijven voor huishoudens met 120% sociaal minimum. Dit gebeurt in de prestatieafspraken. Deze huishoudens moeten in de woonzorgvisie in kaart gebracht worden. Deadline 2024.
- 3.3. Gezamenlijke inzet op voorkomen uithuiszetting; afspraken maken over intensief samenwerking op oplossen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.
- 4.1. Energietransitie; isolatiemaatregelen voor huurders worden gratis
- 3.2. Gerichtte huurverlaging voor huishoudens met een E-F of G label.
- Partijen maken afspraken over de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
- 2.5. Woonruimtebemiddeling en doorstroming; corporaties zeggen toe met voorrang een deel van hun middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

- Er wordt gewerkt met een doorstroom – of seniormakelaar om huurders te begeleiden naar een beter passende woning. Gesprekken hierover zijn al gestart met de gemeente Voorschoten en Rijnhart Wonen.

#### **4. Verduurzaming**

- Er mag geen CO-2 uitstoot meer zijn in de gebouwde omgeving in 2050. Gemeenten werken aan de wijkgerichte aanpak om van het aardgas af te komen, dit i.r.t. de transitievisie warmte.
- Gemeenten zijn aan zet op draagvlak van inwoners te creëren. In 2024 dient er vanuit gemeenten zekerheid te zijn over de uitvoering van de transitievisie warmte. Het Nationale Programma Lokale Warmtetransitie ondersteund hierbij en monitort.
- 450.000 corporatiewoningen dienen in 2030 van aardgasvrij te zijn. Ook dienen corporaties toekomst klaar te isoleren. Dit kan ook onder sloop-nieuwbouw.

Corporaties moeten woningen met een E, F en G label uitfasen (uiterlijk 2028).

##### *Nieuwe afspraken over*

- Vanuit de gemeente dient er 2024 zekerheid gegeven te worden over de uitvoering van de warmtetransitievisie.

#### **5 en 6. Leefbaarheid en huisvesting aandachtsgroepen en ouderen**

- Leefbaarheid gaat zowel over de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de woonomgeving.
- Gemeenten dienen een wijkgerichte aanpak op te stellen ten behoeve van de leefbaarheid in wijken, in samenwerking met maatschappelijke partners. Via het Volkshuisvestelijk fonds is er budget beschikbaar voor gemeenten voor het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en de leefbaarheid.
- In het kader van het Programma 'Een (T)huis voor iedereen' is het nodig dat alle gemeenten in een fair share bijdragen aan het huisvesten van aandachtsgroepen. In het kader van dit programma wordt ook toegewerkt naar een sociale woningvoorraad van 30%.

##### *Nieuwe afspraken over*

- Er zijn vanaf 2026 geen woningen meer met een 5 of 6 score (MJOP) onderhoud. Tenzij sloop gepland staat.
- 6.1. Inzet op leefbaarheid; regie voert gemeente over de integrale aanpak om te komen tot wijkverbetering.
- Werken aan een gerichte wijkaanpak met partners in de wijk.
- Werken aan een plan van aanpak om corporaties en particuliere eigenaren gezamenlijk op te trekken bij gebiedsinvesteringen (voor gemeente vanuit het Volkshuisvestingsfonds). Er is geld beschikbaar voor gemeente vanuit deze subsidie die primair gericht is op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefomgeving. Opstellen van een uitvoeringsplan.
- 2.1. Meer balans in de woningvoorraad met een streven naar 30% sociaal.
- Gemeenten moeten verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak – en thuislozen en mensen die uitstromen uit intramurale zorg gaan huisvesten. Dit is onderdeel van de verplichte woonzorgvisie. Hierin moet zichtbaar zijn wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van de aandachtsgroepen. De provincie heeft een coördinerende rol in het opstellen van deze visie, welke in 2024 vastgesteld moet zijn.

Belangrijke zorgpartners in de regio moeten ook betrokken worden bij het maken van lokale prestatieafspraken hierover.

- 2.5. Aandeel geclusterde woonvormen voor ouderen. Behoeftte van ouderen moeten inzichtelijk worden in de woonzorgvisie en ook het aantal voorzieningen.
- 5.2. Afspraken over het levensloopbestendig maken van woningen. Hier wordt jaarlijks €40 miljoen voor vrijgemaakt.
- 5.2. Er worden afspraken gemaakt over het stimuleren van doorstroming.

Actie: koppeling maken met de agenda uit het Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

### **Vervolg**

Bovenstaande krijgt nader vervolg wanneer Realisatieagenda is vastgesteld tussen de Provincie Zuid – Holland en de regio Holland Rijnland.

### Bijlage 3. Legenda Participatiemodel

Treden participatieladder	Doelen
<b>5. Faciliteren</b> Faciliteren is de hoogste trede van de participatieladder. Ontwikkeling van en de besluitvorming over is aan de betrokkenen, waarbij de ambtelijke organisatie een adviserende rol heeft.	<b>Aansluiten en eigenaarschap</b>
<b>4. Meebeslissen en co-produceren</b> Coproduceren en meebeslissen is de vierde trede waarbij initiatiefnemers en betrokkenen gezamenlijk naar oplossingen zoeken, die bindend zijn in de uiteindelijke besluitvorming.	<b>Eigenaarschap en draagvlak</b>
<b>3. Adviseren</b> De derde trede van de participatieladder is adviseren. Betrokkenen kunnen problemen en oplossingen aanbieden, die een grote rol in de ontwikkeling van beleid spelen.	<b>Draagvlak en deskundigheid</b>
<b>2. Raadplegen</b> Raadplegen is de tweede trede gaat verder dan informeren. Betrokkenen worden als gesprekspartners gezien bij de ontwikkeling van beleid.	<b>Deskundigheid en acceptatie</b>
<b>1. Informeren</b> Informeren is eerste trede op de participatieladder en duidt op: op de hoogte houden.	<b>Acceptatie</b>

Bron: presentatie Jasper Wegman, participatie gemeente Voorschoten