Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/22/072328/360769
Datum collegebesluit:	Dinsdag 22 augustus 2023
Datum commissievergadering:	Donderdag 7 september 2023
Datum raadsvergadering:	Donderdag 28 september 2023
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Vaststellen Beleidsuitgangspunten Woonvisie Voorschoten 2023
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Programma:	8.3 Bouwen en Wonen

Kernboodschap:

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. We gaan voor een nieuwe visie die past bij de woonopgave anno nu; een meer betaalbare woningvoorraad en passende huisvesting voor diverse doelgroepen. Denk daarbij aan starters, jongeren, eigen inwoners, senioren, maar ook bijzondere doelgroepen als personen die uitstromen uit instellingen. Om tot een gedragen nieuwe woonvisie te komen wordt de raad voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie gevraagd de (beleids)uitgangspunten vast te stellen. Aan de raad wordt voorgesteld deze uitgangspunten vast te stellen in de nieuwe lokale visie op wonen.

Bijlagen:

Bijlage 1. Terugkoppeling uitkomsten raadsparticipatie d.d. 10 mei 2023;
Bijlage 2. Overzicht participatie – en communicatiemomenten;
Bijlage 3. Samenvatting uitkomsten enquête Woonvisie Voorschoten 2023.

Beslispunten:

De volgende beleidsuitgangspunten vast te stellen voor de Woonvisie Voorschoten 2023;

1. Bij elke nieuwbouwproject realiseren we tenminste 30% sociale huur en 35% in het middensegment (huur en koop).
2. We streven naar een volgende onderverdeling van 35% middensegment; 5% goedkope koop tot €255.000,-, 20% betaalbare koop tot €355.000, -, en 10% middenhuur tot €1.123,13[1].- (prijspeil 2023).
3. Waar betaalbare koop niet haalbaar is prefereert sociale huur.
4. Waar goedkope koop of middenhuur niet haalbaar is prefereert sociale huur.
5. Bij nieuwbouw realisatie voor sociale huur en middenhuur zijn de woningcorporaties de preferred supplier.
6. We voeren geen opkoopbescherming in binnen de gemeente Voorschoten;
7. Op eigen grond van de gemeente wordt ten minste 67% betaalbaar gebouwd.
8. We ontwikkelen instrumenten om Voorschotense jongeren en starters voorrang te geven op de eigen woningmarkt.
9. Voor de lopende projecten geldt dat wanneer er

[1] Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingsstelsel, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid.

voor 1 januari 2025 geen anterieure overeenkomst ligt met de projectontwikkelaar bovengenoemde uitgangspunten gaan gelden.

10. We onderzoeken de mogelijkheden om in anterieure overeenkomsten hardere afspraken gedurende de looptijd van het project te maken over realisatie bouw.
11. We actualiseren de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' met bijbehorende 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten'.
12. We stellen in samenwerking met de gemeente uit de Leidse regio een (sub)regionale woonzorgvisie op, welke onderdeel wordt van het volkshuisvestelijke programma onder de Omgevingswet.
13. We onderzoeken of verdichting in de bestaande woningvoorraad mogelijk is door 'optoppen' van bestaande woningbouw in samenspraak met corporaties;
14. We bevorderen doorstroming met realisatie van betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen voor (Voorschotense) senioren;
15. We maken afspraken met stakeholders over het voorkomen van concentratie van bijzondere doelgroepen.
16. We gaan inzetten op realisatie van flexwoningen ten behoeve van vergroten van het aantal beschikbare woningen voor reguliere en bijzondere doelgroepen.
17. We monitoren voortgang van concrete projecten via de P&C – cyclus in de voor – en najaarsnota.

Inleiding en samenvatting

De gemeente Voorschoten gaat in 2023 haar woonbeleid actualiseren. Het woonbeleid geeft op lokaal niveau aan voor wie we bouwen, welke bouwopgave de gemeente heeft tot 2030 en welke samenstelling van doelgroepen en type woningen de woningvoorraad krijgt. De aanleiding is de veranderende wet – en regelgeving op zowel landelijk – als regionaal niveau. In de raad van 9 maart jl. heeft uw raad een startnotitie Woonvisie Voorschoten vastgesteld waarin het proces is uitgelijnd om te komen tot een gedragen, nieuwe lokale woonvisie in december 2023.

Met de komst van de Nationale Woon – en Bouwagenda vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties in maart 2022 zijn overheden verplicht gesteld meer regie te(rug) te pakken op de woningmarkt. De landelijke ambitie is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren, waarvan 65% betaalbaar moet zijn. De betaalbare woningvoorraad betekent een sociale huurvoorraad van 30% en een middensegment van 35% voor elke gemeente. Deze laatste categorie valt uiteen in middenhuur woningen tot €1.123,13, goedkope koopwoningen tot €255.000,- v.o.n. en betaalbare koop tot maximaal €355.000,- v.o.n.[2] Daarmee is een belangrijke verschuiving van markt naar overheid gaande, waarbij de regulering van het woningbouwprogramma aanzienlijk stijgt; er wordt ingezet op minimaal 65% regulering van de woningvoorraad, daar waar dit voorheen 45% betrof.

Deze ambities krijgen een doorvertaling naar de regio Holland Rijnland, waar de gemeente Voorschoten onderdeel vanuit maakt. Regionaal staan we aan de lat voor een toevoeging van 30.500 woningen tot en met 2030. Door middel van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Realisatieagenda Holland Rijnland[3] zijn afspraken gemaakt over hoe we als gemeenten ook lokaal kunnen bijdragen aan deze landelijke opgaven.

We kunnen concluderen dat met de komt van de Nationale Woon – en Bouwagenda er (meer[4]) instrumentarium beschikbaar komt voor overheden om publiekrechtelijk intensiever te kunnen sturen op de samenstelling en opbouw van de woningvoorraad. Dit alles krijgt een uitwerking in het lokaal woonbeleid. 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 beleidsuitgangspunten van

---

2 De regio indexeert jaarlijks de prijsgrenzen voor goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. Voor goedkope koop indexeert Holland Rijnland aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houdt Holland Rijnland de rijksmethode aan.

3 Regionale Woondeal met Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Provincie Zuid – Holland en Regio Holland Rijnland. Geketend op 14 maart 2023.

4 Wet goed verhuurderschap, Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting, Nationale Prestatieafspraken.

toepassing zijn. Dit komt aan bod tijdens het vaststellen van de ruimtelijke kaders. Realisatie van woningbouw heeft relatie met;

- Parkeernormen -> aankomende Nota Parkeerbeleid
- Inpassing omgeving -> structuurvisie Voorschoten
- Klimaatadaptatie -> Klimaatadaptatiebeleid
- Water – en bodensturing
- Ontwikkelvisie Centrum
- Energietransitie

We maken deze woonvisie niet alleen; de corporaties, huurdersvertegenwoordigers, inwoners, Niersman Projectontwikkeling, de Participatiegroep Wonen en Bouwen en de commissieleden hebben input geleverd is de participatiefase welke eind mei is afgerond. De beleidsuitgangspunten die nu voorliggen zijn een resultaat van enerzijds deze gesprekken en anderzijds opgelegde landelijke – en regionale beleidskaders.

Beoogd effect

De raad aan de voorkant beleidsuitgangspunten vast te laten stellen welke een grondslag krijgen in het nieuwe lokale woonbeleid van Voorschoten. Op deze manier wordt er een woonvisie opgesteld waar draagvlak voor is.

Argumenten

1.1. We gaan minimaal 65% van de nieuwbouwvoorraad reguleren in plaats van 45%.

Met de aanpassingen van het percentages (van 25% naar 30% sociaal en van 20% middensegment naar 35% middensegment) gaan we als gemeente een groter aandeel van de toekomstige woningbouwopgave reguleren. Dit betekent dat we meer sturing geven aan de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad.

2.1. De onderverdeling is verplicht waarbij we lokaal een accent zien op toevoeging van betaalbare koop.

Vanuit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland zijn alle gemeente verplicht om in bij elk nieuwbouwproject per 2025 ten minste 35% van het woningbouwprogramma te laten bestaan uit middenhuur woningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen. De exacte onderverdeling is maatwerk per gemeente en mag lokaal ingekleurd worden.

De gemeente Voorschoten heeft een woningmarktverkenning uit laten voeren waarin, op basis van de behoefteraming, er meer behoefte is aan betaalbare koopwoningen dan aan middenhuur woningen. Dit komt ook terug in de gesprekken met de participanten en de uitkomsten van de enquête die uitgezet is onder inwoners. We zien dat huishoudens met een inkomen dat

toereikend is voor middenhuur dit liever besteden aan een betaalbare koopwoning. Dit sluit niet uit dat toevoeging van middenhuur eveneens noodzakelijk is om doorstroming te genereren.

3.1./4.1. Het toevoegen van sociale huurwoningen is het uitgangspunt.
Vanuit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland spreken we met elkaar af dat wanneer de haalbaarheid in het geding komt, we op planniveau prioriteren op het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van middenhuurwoningen *(Regionale Woonagenda – afspraak 11. pag. 13.)*

5.1.Corporaties zijn de aangewezen partij voor realisatie van sociale huurwoningen.
De primaire taak van een toegelaten instelling (lees corporatie) is het zorgdragen voor voldoende sociale huurwoningen voor een passende doelgroep. Op dit moment wordt ook het realiseren/beheer van middenhuurwoningen meer bespreekbaar. Een voordeel is dat alle woningen ook aangeboden worden via het woonruimteverdeelsysteem Holland Rijnland en dat we ook als gemeente meer vinger aan de pols houden over de ontwikkelingen van deze voorraad. Dit omdat wij ook (meerjaren) prestatieafspraken met corporaties en hun huurdersvertegenwoordigers inzake hun bijdrage aan vastgesteld volkshuisvestelijk beleid van de gemeente waarin zij werkzaam is.

6.1. De woningmarktverkenning van Voorschoten toont aan dat er slechts 9% woningen zijn in de betaalbare koopsector tot €355.000,-.
De omvang van de betaalbare woningen in dit segment is zodanig laag (te weten 1.040), dat een regeling opstellen niet efficiënt is binnen het ambtelijke apparaat.

6.2. We vergroten de betaalbare sector bij nieuwbouw.
Om ervoor te zorgen dat er wel voldoende woningen in de goedkope – en betaalbare koopsector zijn, zetten we in op het toevoegen van deze woningen binnen nieuwbouw. Het realiseren en behouden van voldoende betaalbare koopwoningen wordt gewaarborgd door middel van de doelgroepenverordening en de beleidsregel woningbouw. Daarmee kiezen we voor het reguleren van nieuwbouw in plaats van regulering van bestaande bouw. Dit betekent dat we inzetten op meer nieuwbouw, in plaats van instrumentarium opstellen om woningen in de bestaande voorraad te reguleren.

6.3. De Wet Goed Verhuurderschap biedt meer kaders voor efficiënte verhuur van reguliere verhuurwoningen.
De opkoopregeling is in 2022 geïntroduceerd als nieuwe regeling, maar deze lijkt nu enigszins achterhaald. Met de komst van Wet Goed Verhuurderschap (1 juli 2023), in opvolging van de Nationale Woon – en Bouwagenda, geeft het Rijk meer juridisch instrumentarium om huur in

het middensegment te reguleren. De wet zet in op een meer transparant huurbeleid bij verhuurders en gaat ongewenste huurpraktijken tegen. Dit gebeurt ten eerste met de inzet van een meldpunt waar huurders ongewenste huurpraktijken kunnen doorgeven. Daarnaast krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid om een verbod op verhuur zonder verhuurvergunning te reguleren in een verordening. Dit kan wanneer dat aantoonbaar noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid of de bescherming van huurders.

7.1. Vanuit het Coalitieakkoord is aangegeven op gemeentegrond 67% betaalbaar te realiseren.
Lokaal gaan de ambities verder dan de regionale opgave om 65% van de woningmarkt te reguleren. Het college zet in op 67% betaalbare woningvoorraad op eigen grond. Dit betekent nog meer aandacht voor betaalbare woningbouw.

8.1. Voorrang voor Voorschotenaren en specifieke doelgroepen is een wens van velen.
Uit de participatiegesprekken is naar voren gekomen dat het met voorrang huisvesten van Voorschotenaren wenselijk is. Ook in het coalitieakkoord wordt hier aandacht aan gegeven. Deels kunnen we voorrangsregels opstellen door middel van lokaal maatwerk, dit betreft veelal huur. Maar we onderzoeken ook de inzet van voorrang bij nieuwbouw.

9.1 Om te waarborgen dat toekomstige woningbouwprojecten gehouden zijn aan het voorgeschreven bouwprogramma, is de anterieure overeenkomst het aangewezen instrument.
Om ambities meer kracht bij te zetten en dit ook juridisch te verankeren is het van belang om met ontwikkelaars in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over de percentages te bouwen woningen, oftewel de opbouw van de woningbouwprogrammering en hier een termijn aan te koppelen. Om de voortgang te waarborgen is het aan te bevelen in anterieure overeenkomst harde deadlines te zetten. Dit is ook een van de onderwerpen die in de participatiegesprekken (met de raad) naar voren is gekomen. We sluiten hierbij aan op het ijkpunt uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, waarbij de afspraak is dat bovengenoemde percentages bij alle nieuwbouwprojecten in het programma verwerkt moeten zijn per 1 januari 2025.

10.1. Door generieke afspraken vast te leggen in anterieure overeenkomsten kan er ook meer sturing gegeven worden op de daadwerkelijke bouw van woningen.
Om de voortgang en continuïteit te waarborgen van projecten in uitvoering worden er generieke afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar over bijvoorbeeld termijnen, start – bouw en tussentijdse oplevermomenten.

11.1. Nieuwe beleidsuitgangspunten vragen om actualisering van bestaande beleidsinstrumenten.
We passen de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020' en de daarbij behorende 'Beleidsregel Woningbouw Voorschoten' aan, omdat de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is vastgesteld.

12.1. Alle gemeenten in de regio Leiden werken met dezelfde zorgaanbieders.
De woonzorgvisie voorziet in de zorgvraag gekoppeld aan de huisvestingsbehoefte. Elke gemeente gaat hierover met dezelfde zorgpartijen in gesprek. Daarom is ervoor gekozen om de woonzorgvisie op (sub)regionaal niveau op te stellen. Dit laat onverlet dat er in de lokale woonvisie wel aandacht is voor de huisvesting aandachtsgroepen; te weten personen met een huisvestingen, zorg – en ondersteuningsvraag; sociaal/medische urgenten, dak – en thuislozen, statushouders, en personen die uitstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn doelgroepen met een accent op huisvesting. Tot slot is er ook nog een doelgroep ouderen.

13.1. Optoppen kan een middel zijn om woningbouw te intensiveren en het zet in op meer verdichting.
Een grotere betaalbare woningvoorraad kan zowel door toevoeging van nieuwbouw op nieuwe ontwikkellocaties, maar is ook denkbaar binnen bestaande bouw. Door bestaande gebouwen uit te breiden met bijvoorbeeld 2 woonlagen kan woningbouw geïntensiveerd worden en is er sprake van verdichting binnen de bestaande voorraad.

14.1. Doorstroming is een onderwerp wat in de participatiegesprekken veel naar voren is gekomen.
In de woonvisie wordt uitgelijnd op welke manier de gemeente doorstroming bevordert. Er zijn meerdere instrumenten die daarvoor ingezet kunnen worden. In deze zijn de corporaties ook belangrijke gesprekspartners.

17.1. De visie gaat niet over projecten, maar we willen ze wel monitoren.
Om opvolging te geven aan de woonvisie wordt er 2 keer per jaar een overzicht gegeven van de projecten en hoe deze zich verhouden tot de nieuwe woonvisie. Dit krijgt een plek in de voor – en najaarsnota.

Kanttekeningen
6.1. Een betaalbare koopvoorraad van 9% toont aan dat er sprake is van schaarste, wat op zich de invoering van opkoopbescherming niet meer legitimeert?
Ondanks dat er sprake is van schaarste zien wij de oplossing in het behoud van voldoende

betaalbare woningen in de toevoeging van nieuwbouw en niet door opkoopbescherming in te voeren. Opkoopbescherming is een privaatrechtelijk instrument welke op basis van de doorkruisingsleer niet ingezet mag worden als het doel ook publiekrechtelijk geregeld kan worden. Het doel is het reguleren van voldoende goedkope – en betaalbare woningen tot €355.000,-. Dit wordt gerealiseerd door het ophogen van de percentages van het middensegment. Er wordt ingezet op realisatie van 35% middensegment, waarbij we streven naar een verdeling van 20% voor betaalbare koop tot €355.000,- wordt voorgesteld en 5% goedkope koop waar zelfbewoningsplicht aan gekoppeld wordt als anti – speculatiebeding voor de goedkope – en betaalbare koop. Dit wordt verankerd in de eerste wijziging van de 'Doelgroepenverordening Voorschoten 2020'.

7.1. Wanneer we tenminste 67% betaalbaar willen bouwen op eigen versteende gemeentegrond heeft dit consequenties voor de gemeentelijke opbrengsten.
Realiseer je dat wanneer je op eigen grond betaalbaar gaat bouwen dit consequenties heeft voor de opbrengsten. De grondopbrengsten van de gemeente zullen daarmee lager uitvallen, dan wanneer zij grond uitgeven aan de markt.

12.1. Welke consequenties heeft de subregionale woonzorgvisie voor onze lokale opgave?
Met de komst van de concept Wet versterken regie op de Volkshuisvesting is de woonzorgvisie welke per 1 januari 2024 gereed moest zijn komen te vervallen. Dit is vervangen door het volkshuisvestelijk programma onder de Omgevingswet. Dit neemt niet weg dat we in de lokale woonvisie wel aangeven hoe we omgaan met de taakstellingen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Inwonersparticipatie en communicatie
De woonvisie maken we niet alleen; in de periode van februari tot en met mei 2023 hebben er diverse participatiegesprekken plaatsgevonden. Te weten met de huurdervertegenwoordigers van Rijnhart Wonen en De Sleutels, met deze corporaties en Woonzorg Nederland. Er is gesproken met Niersman Projectontwikkeling en Rijnland Makerlaars. Er is een enquête onder inwoners gehouden en de Participatiegroep Wonen en Bouwen heeft nieuwe leden geworven en meegedacht over input van de woonvisie. Zij hebben eveneens een advies uitgebracht. Uit deze gesprekken en uit de respons van de enquête zijn een aantal specifieke lokale thema's gedestilleerd die een plek krijgen in de lokale visie denk aan; bouwen voor eigen inwoners en inzet op doorstroming en met name inzetten op voldoende betaalbare koopwoningen. De specifieke uitwerking krijgt uw raad gepresenteerd in de woonvisie.

Financiën
Dit voorstel op zichzelf heeft geen financiële gevolgen.

Juridisch kader

Woningwet artikel 42 lid 1; de gemeenteraad stelt een woonvisie vast, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd.

Risico's

Wanneer de raad de beleidsuitgangspunten van de woonvisie niet vaststelt in september 2023 lopen we uit in de planning. De beoogde planning is vaststelling van de woonvisie in de raad op 7 december 2023.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/22/072328/360769

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op *Woningwet artikel 42 lid 1*;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 22 augustus 2023,

Besluit: de volgende beleidsuitgangspunten vast te stellen voor de Woonvisie Voorschoten 2023:

1. Bij elke nieuwbouwproject realiseren we tenminste 30% sociale huur en 35% in het middensegment (huur en koop).
2. We streven naar een volgende onderverdeling van 35% middensegment; 5% goedkope koop tot €255.000,-, 20% betaalbare koop tot €355.000, -, en 10% middenhuur tot €1.123,13.- (prijspeil 2023).
3. Waar betaalbare koop niet haalbaar is prefereert sociale huur.
4. Waar goedkope koop of middenhuur niet haalbaar is prefereert sociale huur.
5. Bij nieuwbouw realisatie voor sociale huur en middenhuur zijn de woningcorporaties de preferred supplier.
6. We voeren geen opkoopbescherming in binnen de gemeente Voorschoten;
7. Op eigen grond van de gemeente wordt ten minste 67% betaalbaar gebouwd.
8. We ontwikkelen instrumenten om Voorschotense jongeren en starters voorrang te geven op de eigen woningmarkt.
9. Voor de lopende projecten geldt dat wanneer er voor 1 januari 2025 geen anterieure overeenkomst ligt met de projectontwikkelaar bovengenoemde uitgangspunten gaan gelden.
10. We onderzoeken de mogelijkheden om in anterieure overeenkomsten hardere afspraken gedurende de looptijd van het project te maken over realisatie bouw.
11. We actualiseren de ‘Doelgroepenverordening Voorschoten 2020’ met bijbehorende ‘Beleidsregel Woningbouw Voorschoten’.
12. We stellen in samenwerking met de gemeente uit de Leidse regio een (sub)regionale woonzorgvisie op, welke onderdeel wordt van het volkshuisvestelijke programma onder de Omgevingswet.
13. We onderzoeken of verdichting in de bestaande woningvoorraad mogelijk is door ‘optoppen’ van bestaande woningbouw in samenspraak met corporaties;

14. We bevorderen doorstroming met realisatie van betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen voor (Voorschotense) senioren;
15. We maken afspraken met stakeholders over het voorkomen van concentratie van bijzondere doelgroepen.
16. We gaan inzetten op realisatie van flexwoningen ten behoeve van vergroten van het aantal beschikbare woningen voor reguliere en bijzondere doelgroepen.
17. We monitoren voortgang van concrete projecten via de P&C – cyclus in de voor – en najaarsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 28 september 2023

De griffier,	De voorzitter,
drs. B.J. Urban	drs. N. Stemerdink