Gemeente Voorschoten

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/21/053776/243100\1
Datum collegebesluit:	dinsdag 4 mei 2021
Datum commissievergadering:	donderdag 3 juni 2021
Datum raadsvergadering:	donderdag 10 juni 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en faseren
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Programma:	8. Bouwen en Wonen
Kernboodschap:	In de *Woonvisie 2019-2022* en *Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022* staat beschreven dat "*… een praktisch afwegingskader wordt opgesteld om bestaande en nieuwe projecten te prioriteren."* Met dit raadsvoorstel geeft het college uitvoering aan deze opdracht. In het voorstel wordt de wijze van prioritering beargumenteerd. Belangrijk daarbij is dat het voorstel geschreven is vanuit het gegeven dat in de hoogste prioriteit het grootste aantal woningen gerealiseerd zullen worden. Met deze keuze in prioritering werken we niet alleen aan een grote toevoeging van woningen maar wordt ook voldaan aan de specifieke wens van de raad als het gaat om het toevoegen van woningen in het sociale segment, voor starters, jongeren en ouderen. Voor de lange termijn zijn er plannen voor ruim 900 woningen. Door te prioriteren en faseren zetten we met prioriteit 1 in op de start van de realisatie van ongeveer 600 woningen voor het einde van deze raadsperiode. Op de lange termijn bestaat de projectomvang ruim 900 woningen.
Bijlagen:	Bijlage 1: Uitwerking afwegingskader (woning)bouwprojecten Bijlage 2: krachtenveldanalyse Bijlage 3: doorlooptijd ruimtelijk project Bijlage 4: Stand van zaken Uitvoeringsagenda Wonen Bijlage 5: Woningmarktmonitor

Beslispunten	In te stemmen met de werkwijze zoals beschreven in de Adviesnota *afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en faseren.*
Relatie met:	Agendapunt: Toezegging: Amendement/motie: Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Voorstel: *Afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en te faseren*.

Samenvatting
In de raadsinformatiebrief van 2 maart 2021 heeft het college uw raad geïnformeerd over alle woningbouwprojecten die in Voorschoten aan de orde zijn. Alles bij elkaar gaat het in de komende 10 jaar om enorme toevoeging van ruim 900 woningen. In totaal staan er nu ruim 11.000 woningen in Voorschoten. De behoefte aan woningen is groot en er is sprake van onbalans in de woningvoorraad. Er zijn te weinig woningen voor de doelgroepen die in de woonvisie specifiek zijn benoemd. Het college wil alles op alles zetten om deze onbalans tegen te gaan. Daarbij geven we prioriteit aan de doelgroepen waar de nood nu het hoogst is. In de door uw Raad vastgestelde Woonvisie 2019-2022 gaat het om de doelgroepen: jongeren, starters en ouderen. Daarom kiest het college ervoor om in dit afwegingskader voor massa en projecten die bijdragen aan het opheffen van de kwantitatieve en kwalitatieve onbalans in de woningvoorraad. Zodat we voor meer mensen een thuis weten te bieden in Voorschoten.

Beoogd effect
Verkleinen van de kwalitatieve en kwantitatieve onbalans in de Voorschotense woningvoorraad.

Voorgestelde aanpak

Woonvisie 2019-2022

In Voorschoten staan momenteel ruim 11.000 woningen. Toen uw Raad de *Woonvisie 2019-2022* vaststelde bent u geïnformeerd over het feit dat er plannen waren om ruim 700 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Voorschoten. Momenteel staat het aantal toe te voegen woningen op ruim 900. Daar wil het college samen met uw raad haast mee maken. In de Woonvisie constateerden wij gezamenlijk dat de woningvoorraad in onbalans is. Het verkleinen van die onbalans is het hogere doel.

Uitvoeringsagenda 2019-2022

De *Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022* zet in op het uitwerken en gebruiken van instrumenten om de doelen uit de woonvisie te bereiken. In deze *Uitvoeringsagenda* heeft uw Raad vastgesteld dat *"er een praktisch afwegingskader wordt opgesteld om bestaande en nieuwe projecten te prioriteren."* Belangrijk is om vast te stellen en te herbevestigen dat, naast een organisatorische noodzaak om te prioriteren, er vooral een beleidsinhoudelijke noodzaak is om keuzes te maken. In dit afwegingskader houden we specifiek rekening met de doelgroepen uit de Woonvisie: de jongeren, starters en de ouderen.

Woningmarktmonitor

De woningmarktmonitor is een relatief nieuw instrument in Voorschoten. De woningmarktmonitor is een dashboard waarmee het college, raad maar ook inwoners kunnen zien hoe de woning-voorraad in Voorschoten zich ontwikkelt. Dit jaar stijgt de netto projectomvang in de gemeente van 788 naar 911 woningen. Dat betekent dat er meer woningen in de pijplijn zitten om gerealiseerd te worden deze woningen bevinden zich in verschillende fases van planvorming waarbij realisatie naar mate een project langer in de tijd staat onzekerder wordt. De hoge projectomvang is van groot belang omdat het aantal actief woningzoekende in Voorschoten blijft stijgen van 678 in 2019 naar 781 in 2020. Het gemiddeld aantal reacties stijgt van 115 in 2019 naar 179 in 2020.

Het beeld dat de woningmarktmonitor schetst is er één van een grote projectvoorraad die gerealiseerd dient te worden om de groeiende vraag het hoofd te kunnen bieden. Daarbij stelt het college uw raad voor om de systematiek van een afwegingskader te gaan gebruiken op die manier worden projecten met grote maatschappelijke impact als eerste gerealiseerd.

Bij de behandeling van dit raadsvoorstel zal de woningmarktmonitor aan uw raad gepresenteerd worden en wordt u in de gelegenheid gesteld om deze monitor te bespreken.

Voortgang uitvoeringsagenda wonen

In de uitvoeringsagenda is opgenomen dat het college een praktisch afwegingskader ontwikkelt. Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan deze opdracht. Voor een verdere stand van zaken m.b.t. de Uitvoeringsagenda verwijzen we u naar de bijlage 4.

Afwegingskader

Het *afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en faseren* is, zoals gezegd, een uitwerking van de door uw raad vastgestelde *Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022*. De afwegingskader is gefundeerd op de mate waarin projecten bijdragen aan de doelstellingen zoals die zijn vastgesteld in de *Woonvisie 2019-2022*. Dit betekent dat projecten die meer bijdragen aan de doelstellingen hoger scoren qua prioriteit.
Op 8 april 2021 is in de cie. WRG discussie gevoerd over argumenten voor de prioritering in het afwegingskader. Belangrijke argumenten die zijn genoemd zijn: de eerdergenoemde onbalans in de woningvoorraad (wat is volkhuisvestelijk het hardst nodig?), doorstroming, snelheid (de mogelijkheid om snel een resultaat te halen kan de prioriteit doen toenemen). Deze argumenten hebben we in het afwegingskader meegenomen. De fase waarin een project zich bevindt met eventuele afhankelijkheden of onzekerheden en de omstandigheid of er al dan niet sprake is van formele verplichtingen zijn criteria die meewegen in de prioritering. Gezien de discussie in de commissie en de maatschappelijke vragen rondom de Jan Wagtendonkstaart en Huize Bijdorp willen we deze toevoegen aan de lijst van de afwegingskader en de nieuwe lijst die wij verzenden aan de provincie.

Het *afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en faseren* ziet er als volgt uit:

Hoofdpunten woonbeleid
25% sociaal (vanaf april 2019); 20 % middenhuur vanaf december 2020 (doelgroepenverordening)
150 woningen sociaal toevoegen aan programmering (ijkmoment actualisatie woonvisie april 2019)
Vernieuwde woonconcepten die bijdragen aan huisvesting voor jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen
Herzien/herijken woonwagenbeleid
Instrumenten implementeren om wat goedkoop is goedkoop te houden.
Instrumenten inzetten voor versnelling van nieuwbouw opgaven
Tijdelijke woonvormen voor nieuwe kwetsbare doelgroepen

Argumenten uit cie. WRG van 8 april 2021
Doorstroming
Onbalans woningvoorraad: een project draagt bij aan het verhelpen van de onbalans
Hoeveel voegt een project in aantallen woningen toe? Inzetten op massa helpt ook bij onbalans.
Wat is volkshuisvestelijk het hardst nodig? Starterswoningen, appartementen voor doorstroming en ouderen
Snelheid: een snel resultaat kan bijdragen aan een hogere urgentie.
Beginselen van behoorlijk bestuur
Gemaakte afspraken komen we na (overeenkomsten).
Naast de projecten is nog sprake van regulier werk/wettelijke taken.
Informatie en participatie per project organiseren.
Werkwijze
Voorstel gaat uit van het principe: zodra er ruimte ontstaat stijgen projecten in prioriteit.
De raad vertrouwelijk informeren in een technische briefing over de stand van zaken en risico's van de verschillende projecten.
De raad wordt periodiek geïnformeerd over voortgang: concrete afspraak met de raad → als er een aanleiding is voor herijking, dan wordt de raad hierover geïnformeerd.

Het bovenstaande kader vertaalt zich als volgt naar categorieën (prioriteiten).

Categorie 1: Lopende projecten die het meest bijdragen aan de taakstelling.

In deze categorie zitten de projecten waarmee we de grootste slag kunnen slaan als het gaat om behalen van onzen doelen op aantallen (massa) en specifieke doelgroepen (inhoud). Ongeveer 600 van de ruim 900 woningen vallen in dit beperkt aantal projecten.

Categorie 2: Lopende projecten waarbij sprake is van een formele verplichting dan wel een specifieke bestuurlijke urgentie.

Naast de doelstellingen die raad en college beogen met het beleid is er gekeken naar de beginselen van behoorlijk bestuur. Dat wil zeggen dat we afspraken en toezeggingen die gedaan zijn in eerdere stadia van projecten nakomen en dat terug laten komen in het afwegingskader. Bestuurlijk urgentie kan aan de orde zijn als er een (recent) besluit ligt waarin de raad het college een opdracht meegegeven.
Projecten die hieraan voldoen én in meer of mindere mate een bijdrage leveren aan het woningbouwprogramma vallen in categorie 2.

Categorieën 3 en 4: Ruimtelijke kaders zijn nog niet bepaald; er spelen nog afhankelijkheden.

Projecten in deze categorie zijn bevinden zich hierin om verschillende redenen. Deze projecten hebben gemeen dat ze nog minder hard zijn in de planvorming. Deze projecten zijn soms wel in voorbereiding, maar er zijn nog geen verplichtingen aangegaan (categorie 3). In potentie kunnen deze projecten bijdragen aan onze doelstellingen, maar onderhandelingen over bijv. het programma zijn nog niet afgerond.
Projecten kunnen ook afhankelijk zijn van een nog te nemen besluit door raad en college (bijv. uitplaatsing uitvoerend bedrijf). In dat geval is er sprake van een afhankelijkheid die essentieel is voor de vervolgstappen en dus ook voor de voortgang van het project (categorie 4).
De fase waarin een project zich bevindt bepaalt hier veelal of ze in categorie 3 of 4 vallen.

Uitvoering

Het realiseren van woningbouw is bij uitstek een lange termijn opgave waarbij verschillende actoren betrokken zijn. Dit is voor uw raad gevisualiseerd in bijlage 2 en 3. Dit overzicht helpt om een beeld te krijgen bij de complexiteit en tijdsduur van deze projecten waarbij de regel kan worden gehanteerd dat hoe verder een project in de uitvoering is hoe zekerder de aantallen worden.

Het afwegingskader biedt college en organisatie de handvaten om te focussen op het realiseren van deze woningen en om te navigeren door dit krachtenveld en verschillende planningen. Daarnaast bieden we initiatiefnemers duidelijkheid over onze prioriteiten en planning. Tot slot stelt dit overzicht het college in staat om samen met de ambtelijke organisatie flexibel bij te sturen op projectniveau. Wanneer er extra capaciteit beschikbaar komt door bijvoorbeeld provinciale middelen of menskracht, bijvoorbeeld de Vliegende Brigade, of omdat projecten afgerond worden en nieuwe projecten in volgordelijkheid kunnen worden opgepakt. Zo zorgen we ervoor dat de trein die de realisatie is niet tot stilstand komt maar blijft rijden.

Het afwegingskader is een dynamisch verhaal. In de commissie WRG van 8 april 2021 is aangegeven dat wij het afwegingskader op logische momenten willen herijken. Herijken impliceert dat we actief communiceren naar de raad. We stellen voor om de raad twee keer per te jaar informeren over de uitvoering (zie onder communicatie).

Kanttekeningen

Voortgang blijft (gedeeltelijk) afhankelijk van externe partijen en personele bezetting.
Het afwegingskader biedt het college de handvaten om in de uitvoering in te zetten op maximale realisatie van grote aantallen woningen. Daarbij houdt het college de ruimte om de beschikbare capaciteit indien nodig flexibel in te zetten. Mocht er bijvoorbeeld extra capaciteit beschikbaar komen middels provinciale middelen, dan zal deze ingezet worden een extra slag te geven op de realisatie. Zowel ambtelijk als bestuurlijk zetten wij momenteel alles op alles om extra middelen (provinciale subsidies) voor onze opgave binnen te halen. Wanneer dit lukt zullen wij uw raad hier uiteraard over informeren.

Schakelen met capaciteit vereist directe en actieve communicatie
Door het principe/wegingsmechanisme onder het afwegingskader wordt het college ook in staat gesteld om bij obstakels flexibel te schakelen met de capaciteit. Er is immers een systematiek waaraan vastgehouden kan worden. Bij vertraging of afronding van een (deel) van een project kan er snel geschoven worden met de capaciteit om de volgende prioriteit in ontwikkeling te brengen. Zo worden het college en organisatie in staat gesteld om continuïteit in te bouwen en daarmee toch projecten te blijven realiseren. Dit vraagt directe communicatie met de initiatiefnemer. Deze moet te allen tijde weten wat hij/zij van de gemeente mag verwachten.

150 extra sociale huurwoningen

Een belangrijk onderdeel van de Uitvoeringsagenda is het realiseren van 150 sociale woningen. Hiervoor heeft uw raad het college drie sporen gegeven om mee te werken te kennen:

1. **Realisatie binnen bestaande projecten:**
- Starrenburg 23 woningen.

2. **Realisatie in nieuwe initiatieven**
- Jan Wagtendonckstraat ca.40 woningen.
- Prof. Einsteinlaan 6 woningen sociaal.
- Mogelijk aanvullend: Bijdorp (ca. 32 sociale huurwoningen, sociale eenheden in combinatie met zorg niet meegerekend)

3. **Realisatie in het accommodatiebeleid**
- Nader vorm te krijgen in accommodatiebeleid.

In totaal zijn nu 91 de 150 extra sociale huurwoningen ingevuld en kunnen we dit laten zien op projectniveau. Dit is inclusief de mogelijke realisatie van Huize Bijdorp die in categorie 2 is opgenomen en niet opgenomen was in het ijkmoment. Tot slot is optie 3, het realiseren van de extra woningen in het accommodatiebeleid nog een mogelijkheid om de laatste woningen in te vullen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Op het gebied van communicatie en participatie hanteren we drie doelgroepen met elk een eigen dynamiek en belang. Daarbij zoeken we telkens naar de juiste balans op het gebied van informeren, participeren en activeren. Op doelgroep niveau betekent dit het volgende:

1. Raad

Het college voert de door uw raad gestelde kaders uit. Om de voortgang van het *Afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en te faseren* goed te kunnen volgen zijn wij voornemens uw eens per half jaar te informeren over de voortgang van de uitvoering van het afwegingskader en de daarin gemaakte keuzes en afwegingen. Mochten er zich ontwikkelingen voordoen waarover uw raad in een eerder stadium geïnformeerd dient te worden dan zullen wij dat uiteraard doen. Dit doen we door middel van een raadsinformatiebrief aan de hand waarvan uw raad vragen kan stellen dan wel specifieke onderwerpen kan agenderen.

Daarnaast zijn wij bereid de raad aan te bieden om desgevraagd concrete voortgangsinformatie op projectniveau te verstrekken in technische sessies.

2. Bewoners

Beleid dat de fysieke omgeving raakt heeft altijd een bijzondere invloed op onze bewoners. Daarom is het van belang om hen in een vroeg stadium te informeren en waar mogelijk op projectniveau te laten participeren. Die participatie kan verschillende vormen hebben maar het begint met een goede informatie. Essentieel is wel om voortdurend voor ogen te houden met welk doel de gemeente communiceert en duidelijk te maken met welke verwachtingen bewoners kunnen participeren.

De Kerngroep Wonen en Bouwen, een groep actieve en betrokken inwoners van Voorschoten, heeft de status van een adviesorgaan. Zij adviseren en ondersteunen de gemeente in brede zin bij bouwen en wonen gerelateerde onderwerpen. Met hen zullen we actief van gedachte blijven wisselen over de uitvoering van dit kader.

3. Projectcommunicatie

Het is van belang dat de inwoners en initiatiefnemers weten wat een project voor hen betekent. Dat vraagt een goede en heldere communicatie per project. Door te kiezen voor focus op projecten met een grote impact ontstaat er ook voldoende ruimte om voor deze projecten een goede communicatiestrategie te ontwikkelen. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid zullen wij meer doen dan de bewoners alleen informeren en proberen we hen ook actief te betrekken bij een project.

Door het aanbrengen van deze structuur, zelf proactiever te analyseren en acteren op mogelijke vragen en knelpunten trekken we lering uit eerdere vragen die ontstonden omdat bewoners niet tijdig geïnformeerd werden. Door actief het gesprek aan te gaan met bewoners en hen te informeren en waar mogelijk ruimte te bieden om te participeren willen we vragen beantwoorden en zorgen zoveel als mogelijk wegnemen. Alleen op deze manier kunnen we draagvlak creëren voor nieuwe projecten.

Financiën

Buiten het kostenverhaal ingevolge de Wro richting ontwikkelaars (onderdeel van een anterieure overeenkomst) en de leges die realisatie van projecten oplevert heeft dit voorstel geen financiële consequenties. Het college blijft op zoek naar extra financiële middelen op regionaal en provinciaal niveau. Daarnaast worden er mogelijkheden gezocht om aan te sluiten bij programma's die extra ambtelijke capaciteit realiseren.

Risico's

In de bijgevoegde krachtenveldanalyse en de bijlage met de doorlooptijd ziet uw raad een overzicht van de verschillende actoren en termijnen op het gebied van woningbouw en realisatie. Dit afwegingskader biedt door de gestructureerde prioritering de handvaten die nodig zijn om een zo optimaal mogelijk resultaat te bereiken. Dit ondanks de lange doorlooptijd van projecten of onzekerheden die buiten de invloedssfeer van raad, college en organisatie liggen. Bij tegenslagen kunnen college en organisatie actief schakelen op inzet waardoor vertraging in een project of het niet toegekend krijgen van additionele middelen geen stilstand voor het gehele kader betekent. Zo kunnen problemen praktisch het hoofd worden geboden en kan de focus blijven liggen op maximale realisatie.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is in dit voorstel niet concreet te benoemen. Belangrijk is dat de ambities van raad en college op duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief in de verschillende projecten voldoende aandacht krijgt. Kortom, per project wordt hiernaar gekeken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,	Ch. B. Aptroot
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/21/053776/243100\1

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan de gemeenteraad bevoegd is ruimtelijke plannen vast te stellen, waarbij het college van burgemeester en wethouders wordt geacht om ruimtelijke besluiten zorgvuldig voor te bereiden

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 4 mei 2021 en overwegende dat prioriteiten stellen ten aanzien van woningbouwprojecten op inhoud en organisatie een noodzaak is,

besluit:

1. In te stemmen met de werkwijze zoals beschreven in de Adviesnota *afwegingskader realisatie woningbouw realiseren door te prioriteren en te faseren*.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 10 juni 2021

de griffier, de voorzitter,

Drs. B.J. Urban Drs. N. Stemerkink