Gemeente Voorschoten

Woonvisie 2023 - 2027



Voorwoord – Regie terugpakken op de woningmarkt 3

Samenvatting 4

Aanleiding 5

Opzet van de woonvisie 6

Samenhang met andere onderwerpen/ beleidskaders 6

De woningmarkt van Voorschoten 6

Gewenste veranderingen in de woningmarkt 7

De 6 woonambities voor Voorschoten 11

Ambitie 1. Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij. 11

Ambitie 2. De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad. 14

Ambitie 3: Als gemeente zorgen we ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar blijven. 16

Ambitie 4. In het dorp geven we voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen. 19

Ambitie 5. Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreiden we over ons dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen.’ 22

Ambitie 6. In Voorschoten is er aandacht voor huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen. 23

Slotakkoord van de woonvisie 27

Bijlage 1. Toelichting ontwikkelingen bij Woonvisie 2023 - 2027 28

Beleid 28

Nieuwe wet- en regelgeving 32

Woningmarktontwikkelingen 34

Trends 36

Bijlage 2: Woningmarktverkenning ABF (separaat) 38

Bijlage 3: Begrippenlijst 39

Bijlage 4: Betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie 40

Voorwoord – Regie terugpakken op de woningmarkt

Woningen in Voorschoten zijn relatief duur. Daarmee sluit het aanbod niet goed genoeg aan bij de vraag. Het college wil daarom een inhaalslag maken door bij nieuwe woningbouwprojecten meer goedkope bouw te realiseren. In de woonvisie 2023-2027 wordt een beeld gegeven geven hoe wij dat vanuit beleid willen realiseren. Toetsbare kwantitatieve kaders voor de verdeling van het bouwprogramma over categorieën van woning worden daarbij aan de voorkant meegegeven. De concretisering van beleid naar exacte programmering en wijze van uitvoering zal op projectbasis gerealiseerd worden. Bij elk nieuwbouwproject spelen immers specifieke uitgangspunten en mogelijkheden, het gaat daarbij ook om maatwerk. Keuzes zullen gemaakt moeten worden, niet alle wensen en behoeften kunnen tegelijkertijd en op dezelfde plaats gerealiseerd worden binnen de beperkte ruimte die in ons dorp voor woningbouw beschikbaar is. Het ruimtelijk inrichten van onze samenleving is iets dat iedereen aangaat, de samenleving is immers van ons allemaal. Het college is zich ervan bewust dat het vinden van zo breed mogelijk draagvlak daarom een belangrijk aspect is bij besluitvorming over woningbouw. Het college streeft ernaar om in hoog tempo voortgang in nieuwe en bestaande woningbouwprojecten te realiseren, kwaliteit in besluitvorming mag daar tegelijkertijd niet onder lijden. De voortgang van elk woningbouwproject wordt daarbij geschraagd door eenduidige en transparante projectplanning. Realisatie van nieuwe en vooral ook goedkopere woningen heeft bij het college hoge prioriteit. Wij hebben er vertrouwen in dat de woonvisie 2023-2027 een richtinggevend kader vormt waarbinnen belangrijke stappen in het realiseren van onze forse woningbouw opgave de komende jaren gerealiseerd kan worden.

Hans van der Elst – wethouder Volkshuisvesting en Woningbouw

Samenvatting

Voor u ligt de Woonvisie Voorschoten 2023 - 2027
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 middensegment. In deze woonvisie wordt uiteengezet welke ambities de gemeente Voorschoten heeft op het gebied van woningbouw en het huisvesten van (specifieke) doelgroepen. Daarnaast is de woonvisie de basis waar we volkshuisvestelijke uitgangspunten in opnemen die leidend zijn voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Tot slot maakt de woonvisie inzichtelijk voor een initiatiefnemer wat de wensen en vereisten zijn om nieuwe projecten te ontwikkelen.

De volgende woonambities zijn geformuleerd:

1. Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij;
2. De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad;
3. Als gemeente zorgen we ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar blijven;
4. In het dorp geven we voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen;
5. Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreiden we over ons dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen;
6. In Voorschoten is er aandacht voor huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen.

De bovenstaande ambities zijn enerzijds afkomstig uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland, anderzijds zijn het lokale ambities. Er is ook rekening gehouden met de uitkomsten uit de participatiegesprekken met stakeholders en de uitkomsten van de woningmarktanalyse. Opmerkelijk is dat er veel wet – en regelgeving veranderd is afgelopen periode. Op dit moment is nog niet bekend of de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in werking gaat treden en ook de Herziening Huisvestingswet 2014. In deze woonvisie besteden wij aandacht aan de mogelijke gevolgen wanneer deze wetten in werking treden. Ook gaan we uit van de nieuwe Regionale Woonagenda Holland Rijnland, welke 28 juni 2023 is vastgesteld en de aankomende Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland per 1 januari 2024.

In totaal wonen in Voorschoten 11.400 huishoudens. De woningmarkt van Voorschoten kenmerkt zich door voornamelijk duurdere eengezinswoningen. Het gevolg is een hoog percentage huishoudens met een hoog besteedbaar inkomen. Dit ligt 10% hoger dan het landelijk gemiddelde van huishoudens met een hoog besteedbaar inkomen. We zien dat de woningvoorraad met name koopwoningen telt, te weten 7.300. Dit betreft 63% van de woningmarkt. Vervolgens bestaat 37% van de woningvoorraad uit huurwoningen.

De gemeente Voorschoten sluit meerjaren prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers op basis van het vigerende volkshuisvestelijk beleid. Deze woonvisie wordt de basis voor de meerjaren prestatieafspraken van 2024 – 2028.

Tot slot is het van belang ons te realiseren dat vanaf 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. Dit betekent dat de woonvisie straks, samen met andere beleidsdocumenten, overgaat in de Omgevingsvisie.

Aanleiding

Sinds 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om een woonvisie vast te stellen voor ten hoogste 5 jaar. Deze woonvisie heeft effectief een looptijd van 4 jaar na vaststelling. Op basis van het vigerend woonbeleid brengen woningcorporaties 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.

De woningmarkt in Nederland, Holland Rijnland en Voorschoten staat onder een grote druk. Iedereen kent wel iemand die er niet in slaagt om een betaalbare woning te vinden. Naast de verplichting tot het opstellen van een nieuwe woonvisie zijn de huidige ontwikkelingen van dien aard dat ook die een woonvisie zouden rechtvaardigen. Ontwikkelingen zijn talrijk. In bijlage I geven we een overzicht. Landelijk heeft de minister de regie genomen en ook op regionaal niveau vindt sturing plaats op de woningmarkt. Via de Woonvisie geven wij ook in Voorschoten sturing aan het beleid voor het wonen in de komende jaren.

Er is daarmee aanleiding kaders en afspraken vast te leggen die vooral bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare woningen, welke we zo lang mogelijk betaalbaar houden en waar aandacht is voor de kans op een woning voor zowel eigen inwoners als meerdere specifieke doelgroepen. Het is de basis om (prestatie)afspraken te maken met woningcorporaties en ontwikkelaars over de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad en om verschillende doelgroepen een plek te geven in ons mooie dorp. Voorschoten kenmerkt zich als een groen, karakteristiek dorp, waar we ruimte willen bieden aan diverse doelgroepen. Deze kernwaarden willen we ook zo veel als mogelijk behouden en versterken met deze woonvisie. Op deze manier draagt de woonvisie bij aan een heerlijk en dynamisch woondorp, voor nu en in de toekomst.

Met de komst van de Nationale Woon – en Bouwagenda in maart 2022 zijn overheden verplicht gesteld meer regie te(rug) te pakken op de woningmarkt. Er wordt landelijk ingezet op 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 65% betaalbaar moet zijn. Daarvan worden er 250.000 woningen in het sociale huursegment gebouwd door de woningcorporaties en er moeten 50.000 woningen in het middenhuur huursegment gebouwd zijn. Dit heeft een doorvertaling naar de regio Holland Rijnland welke voor de opgave staat om 30.500 woningen te realiseren tot en met 2030. Door middel van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Realisatieagenda Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over hoe we als gemeenten ook lokaal kunnen bijdragen aan deze regionale en daarmee indirect landelijke opgaven.

Daarmee is een belangrijke verschuiving van markt naar overheid gaande, waarbij de regulering van het woningbouwprogramma aanzienlijk stijgt; er wordt ingezet op een regulering van minimaal 65% van de woningvoorraad. Dit zien we ook terugkomen in de lokale ambities, waarbij Voorschoten op eigen grond voor nieuwbouw inzet op tenminste 67% betaalbare woningen. De betaalbare woningvoorraad betekent een sociale huurvoorraad van 30% en een middensegment van 35%. Deze laatste categorie valt uiteen in middenhuur huurwoningen, goedkope – en betaalbare koopwoningen.

Opzet van de woonvisie

Als eerste geven we een schets van de woningmarkt van Voorschoten; hoe ziet de woningmarkt eruit en welke ontwikkelingen kunnen we verwachten aankomende periode op het gebied van bevolkingsgroei en huishoudensontwikkelingen. Maar ook; welk woningbouwprogramma is gewenst gelet op deze ontwikkelingen. Vervolgens gaan we in op de ambities op die de gemeente heeft en welke manier deze bereikt worden en wanneer.

In bijlage 1 van deze woonvisie wordt een uitgebreid overzicht gegeven van allerlei woningmarktontwikkelingen die mede de reden zijn van een nieuwe woonvisie. Bijlage 2 betreft de woningmarktverkenning. Bijlage 3 geeft een overzicht van definities en tot slot wordt in bijlage 4 een overzicht gegeven van organisaties en personen die betrokken zijn geweest bij het ontwikkelen van deze woonvisie.

Samenhang met andere onderwerpen/ beleidskaders

Er is een samenhang met de Nationale Woon – en Bouwagenda en Regionale Woonagenda, vanuit landelijk – en regionaal woonbeleid. Maar het daadwerkelijk realiseren van woningen komt niet alleen tot stand door uitvoering te geven aan uitgangspunten van de woonvisie. Bij de daadwerkelijke uitvoering van projecten, is er ook aandacht voor, onder andere, hittestress en/of voldoende blauw en groen bij nieuwbouwprojecten[1]. We (ver)bouwen nieuwe panden natuurinclusief, tenzij dit om een duidelijke reden niet mogelijk is. Naast het groen – en klimaatbeleid speelt ook het grondbeleid een rol. Daarin wordt aangegeven of de gemeente passief of actief grondbeleid voert en dat kent ook zijn weerslag op realisatie van woningbouw. Tot slot gaat ook de nieuwe Nota Parkeerbeleid uitgangspunten bieden bij de realisatie van woningbouw, zoals parkeernormen. Bij de beoordeling van (potentiële) woningbouwplannen wordt er een integrale afweging gemaakt. De woonvisie schets de kaders voor de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad en geeft aan welke doelgroepen gehuisvest moeten worden binnen een nieuwbouwontwikkeling. Vanaf 1 januari treedt de Omgevingswet in werking waarbij al deze beleidselementen samenkomen in 1 omgevingsvisie (-plan), om zo de integraliteit te waarborgen.

De woningmarkt van Voorschoten

Om een woonvisie op te stellen welke aansluit bij de huidige woningmarkt en woningbehoefte in Voorschoten is er een woningmarktverkenning uitgevoerd. Er is door ABF een verkenning (zie separate bijlage 2) uitgevoerd op basis van 3 scenario’s, laag, midden en hoog, waarbij de inkomensontwikkeling leidend is. Omdat het niet mogelijk is om te voorspellen hoe bepaalde aspecten zich de komende jaren gaan ontwikkelen, zijn deze scenario's uitgewerkt.

In het scenario Laag is de inkomensontwikkeling het minst gunstig, in scenario Hoog is dit juist het meest gunstig. Scenario Midden zit daar tussenin. De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in dit rapport (hoofdstuk 4) het meest zichtbaar in de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma (de bruto toevoegingen) naar huur/koop en prijsklassen.

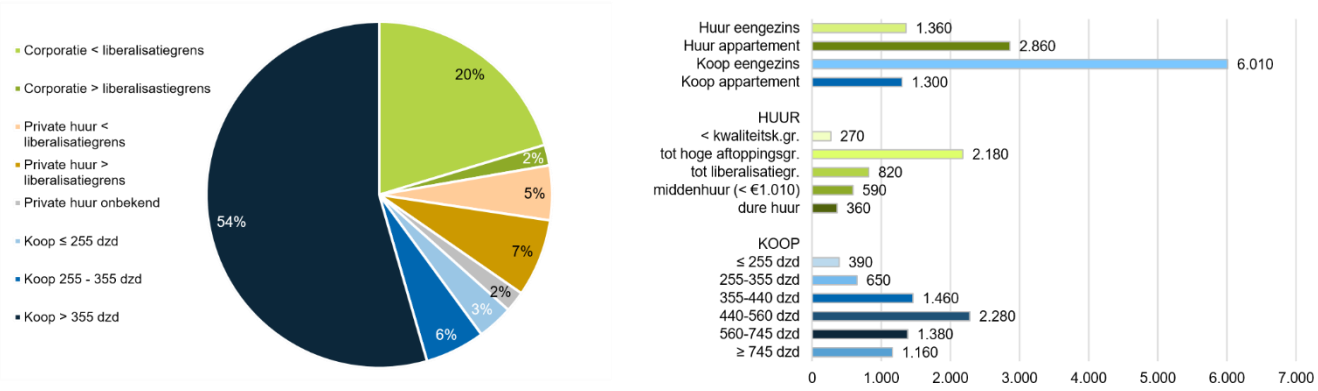
[1] Zie uitgangspunten nieuwbouw pag. 26 van het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten.

De verkenning is gedaan omdat we de ambities die omschreven worden in deze visie graag feitelijk willen onderbouwen. Met name de uitwerking van 35% in het middensegment vraag aandacht. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de huidige woningmarkt[2] eruitziet en welke behoeften er op ons af komen.

Huidige woningmarkt

In totaal telt de woningvoorraad 11.540 woningen, waar 11.400 huishoudens wonen. De woningmarkt van Voorschoten kenmerkt zich door voornamelijk duurdere eengezinswoningen. Dit ligt 10% hoger dan het landelijk gemiddelde. We zien dat de woningvoorraad met name koopwoningen telt, te weten 7.300. Dit betreft 63% van de Voorschotense woningmarkt (In Nederland is dit 57,1%). Het restant is dus 37% en vertegenwoordigd de huurmarkt.

Tabel 0.1. Overzicht huidige woningmarkt in percentages en aantallen.



Bron: ABF 2023

Bovenstaande verdeling laat onder andere zien dat 25% de sociale huursector[3] betreft. Hiervan is 20,6%-punt in eigendom en beheer van woningcorporaties. Het overige deel is in handen van particuliere verhuurders. Hoewel particuliere verhuurders ook woningen verhuren binnen het sociale segment, is deze groep moeilijk in kaart te brengen. Deze woningen zijn helaas (nog) niet inzetbaar voor de huisvesting van bijvoorbeeld statushouders. Met woningcorporaties kunnen wij afspraken maken over de gewenst toewijzing.

Gewenste veranderingen in de woningmarkt

Met het vergroten van de woningvoorraad kunnen we ook het aantal huishoudens laten toenemen in segmenten waar Voorschoten het meest behoefte aan heeft. Door de betaalbare woningvoorraad te vergroten, komt er meer ruimte voor de lage- en middeninkomens. Voor de gemeente Voorschoten is het van belang om aandacht te hebben voor de huisvesting van eigen inwoners, met name jongeren, starters en ouderen hebben hierbij de aandacht. Maar ook inwoners in beroepsgroepen die in de gemeente werken en we hard nodig hebben, zoals leerkrachten, politie – en brandweerlieden, willen wij graag aan een woning kunnen helpen in ons dorp. Of wij inwoners in deze beroepsgroepen kunnen laten toewijzen is afhankelijk van de Herziening Huisvestingswet.

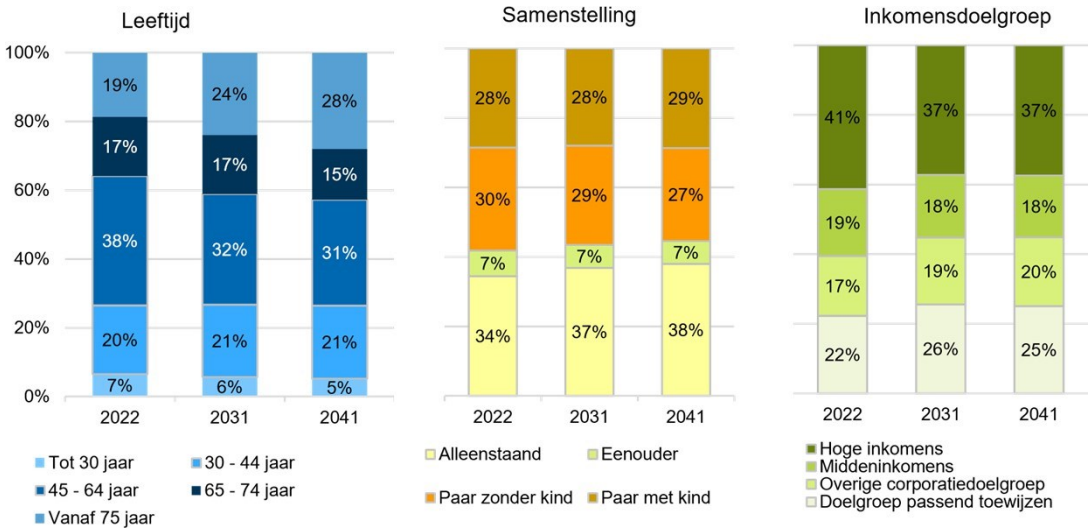
2 Volgens ABF 2023 op basis van meest recente data

3 Corporaties en private huur , liberaliseringsgrens (deze bedraagt nu: € 808,06 per maand)

Doelgroepen

We voorzien een sterke verdere groei van oudere huishouden (75+) tot en met 2041. Wanneer het aantal ouderen toeneemt is het zaak zorg te dragen voor passende huisvesting voor deze doelgroep. We kunnen concluderen dat er met name veel eengezinswoningen in de (dure) koopsector zijn. Om passende huisvesting voor ouderen te realiseren, zijn er andere typen woningen nodig. Met name aan middenhuur huurwoningen en betaalbare koopappartementen is veel behoefte. Wanneer we meer betaalbare woningen realiseren kunnen we enerzijds de doorstroming van ouderen realiseren en anderzijds ook meer jongeren en starters bedienen.
Maar zijn we ook in staat om bijzondere taakstellingen vanuit het rijk te verzorgen.

Tabel 0.2. Ontwikkeling huishoudens in Voorschoten, 2022 – 2041;

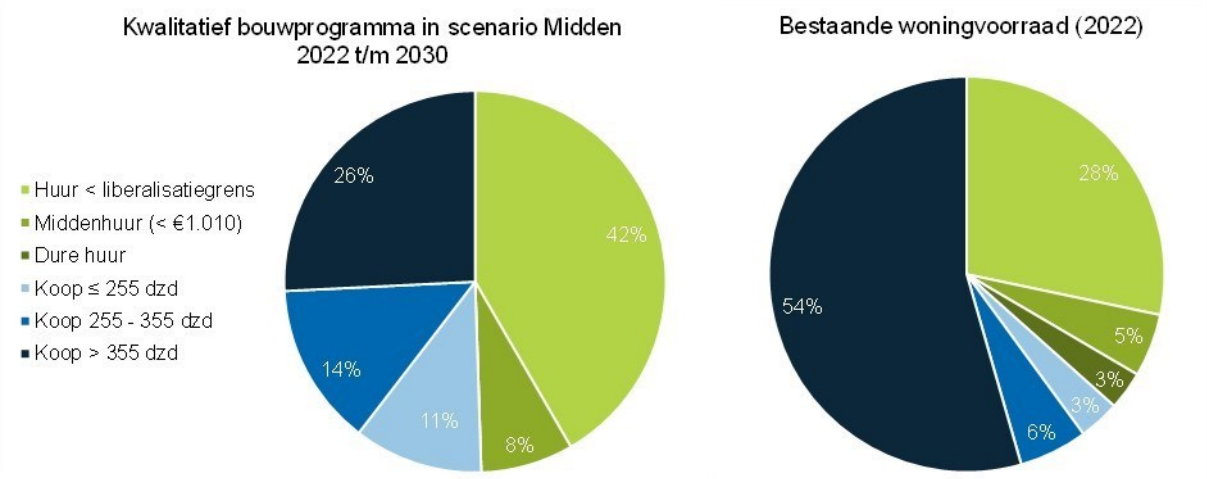


bron: ABF Socrates 2022 (inkomensscenario Midden)

Het ideale bouwprogramma

We zien in het scenario midden dat in het ideale bouwprogramma bij dit scenario 42% bruto sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden en 25% betaalbare koopwoningen. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel. Hoewel een percentage van 42% verdedigbaar is vanuit de analyse én het percentage sociale huur in Voorschoten als geheel zal verhogen, zal dat de financiële haalbaarheid van plannen zeer nadelig beïnvloeden. Het risico op vertraging of stagnatie van de woningbouw in Voorschoten wordt dan te groot. Middenhuur huur scoort lager in de woningmarktverkenning, slechts 8%. Maar beleidsmatig gaan we ook voor ten minste 10% middenhuur huurwoningen per nieuwbouwproject. Deze categorie is namelijk belangrijk voor het genereren van doorstroming én biedt een alternatief voor wie te veel verdiend voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning.

Tabel 0.3. figuur: kwalitatief bouwprogramma links versus rechts de samenstelling bestaande woningvoorraad



bron: ABF Socrates 2022 (inkomensscenario Midden)

Bovenstaande grafiek laat zien welke categorie woningen er bij voorkeur toegevoegd moeten worden om te voldoen aan de behoefte. We willen ervoor zorgen dat de krapte tussen vraag een aanbod afneemt of niet extra oploopt. Wij laten de uitkomsten van het midden scenario zien, die uitgaat van een niet specifieke hoge of lage inkomensgroei.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek in combinatie met de uitkomsten van het participatietraject, en ook de haalbaarheid van projecten hanteren wij de volgende onderverdeling in het woningbouwprogramma:

Woningbouwprogramma Voorschoten
Het woningbouwprogramma valt uiteen in 3 categorieën; 30% het sociale segment, 35% betaalbare segment en het vrije segment. Tezamen vormen zij 100% van de woningbouwprogrammering. Het sociale segment bestaat uit huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Het middensegment bestaat uit de volgende type woningen:

1. Middenhuurwoningen[4]; woningen met een maximale huur tot € 1.123,13 (prijspeil 2023);
2. Goedkope koopwoningen; met een v.o.n. prijs van maximaal € 255.000,- (prijspeil 2023);
3. Betaalbare koopwoningen; met een v.o.n. prijs van maximaal € 355.000,- (prijspeil 2023).

Het vrije deel betreft de overige 35%. Het staat ontwikkelaars vrij om dit segment naar eigen keuze in te vullen. De individuele gemeenten hebben afgesproken in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland om in lokale woonvisies een onderverdeling te maken over de invulling van het middensegment. Op basis van de woningmarktverkenning wordt aangegeven dat 11% toegevoegd moet worden in het goedkope segment, 14% in de betaalbare koop en 8% middenhuur. Dit betreft een rekenkundige afweging op basis van vraag en aanbod van een gemiddeld scenario[5].

[4] Huurwoningen met een huurprijs per maand van 186 WWS-punten.
[5] Scenario's hangen samen met inkomensprognose, waarbij gekozen is voor het scenario midden.

De onderverdeling van 30% sociale huur is de lijn vanuit de regio, een hoger percentage is moeilijk haalbaar, dit gaat al snel ook ten koste van het middensegment. Gelet op onder andere de gesprekken die gevoerd zijn met stakeholders streeft de gemeente Voorschoten naar een andere onderverdeling van het middensegment. We zetten hoger in op betaalbare koop, omdat dit enerzijds de financiële haalbaarheid van projecten ten goede komt en omdat dit type woningen ook bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt voor ouderen. Daarmee is de onderverdeling zoals hieronder is weergegeven het uitgangspunt bij nieuwbouw.

We streven naar een onderverdeling van de programmering bij woningbouwplannen met 30% sociale huur, 20% betaalbare koopwoningen, 5% goedkope koop, 10% middenhuur en 35% met een programma naar keuze, zoals in tabel 1.4 is weergegeven.

Tabel 0.4. Programmering woningbouwplannen

Sociale segment	30%, sociale huur
Midden segment	10%, middenhuur
	5%, goedkope koop
	20%, betaalbare koop
Vrije segment	35, programma naar keuze

De 6 woonambities voor Voorschoten

Met deze woonvisie formuleert de gemeente Voorschoten ambities. Deze ambities dragen bij aan het vergroten van de betaalbare woningvoorraad en het passend huisvesten van diverse doelgroepen, waaronder onze eigen inwoners. Het vergroten van een meer betaalbare woningvoorraad binnen ons dorp heeft tijd nodig. Maar dit neemt niet weg dat de ambities er zijn en dat we binnen de invloedsfeer van de gemeente ons inzetten om deze woonambities te realiseren.

Ambitie 1. Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij.
Om een heerlijk en vitaal woondorp te zijn en te blijven voor alle inwoners is het belangrijk dat er voldoende woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad. In de Leidse regio (samen met Katwijk) is de opgave om tot en met 2030 totaal 12.000 – 15.500 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Om dit te bereiken is het van belang dat er gebouwd wordt. En niet alleen het daadwerkelijk stapelen van stenen is van belang, ook moet er goed gekeken worden naar de samenstelling van de nieuwbouwprojecten en voor welke doelgroep het beschikbaar komt. Dit betekent enerzijds inzetten op het versnellen van de lopende projecten, maar ook blijven inzetten op potentiële nieuwbouwplannen. Met de huidige planvoorraad[6] streven we naar een bruto toevoeging van 1.012[7] woningen tot en met 2030. Waarbij we realistisch moeten zijn dat plannen kunnen vertragen of uitvallen. Dit neemt niet weg dat de ambitie is om eind 2030 tenminste 1.000 nieuwe woningen toegevoegd te hebben binnen het dorp. Een belangrijke factor voor mogelijk planuitval of vertraging komt doordat gemeenten mede afhankelijk zijn van de grondeigenaren/projectontwikkelaars. Als gemeente kunnen wij het tempo waarmee ontwikkelaars woningbouw kunnen en willen realiseren niet altijd beïnvloeden. Wel borgen we de voortgang door in gesprek te blijven met de ontwikkelaar en al vanaf het begin van de het project duidelijke afspraken en verwachtingen neer te leggen in de intentieovereenkomst. Zodra blijkt dat uitgangspunten afwijken dan stellen we deze afspraken bij.

[6] Planregistratie Provincie Zuid - Holland
[7] Netto is zonder de sloop – en transformatie van 161 woningen. We verwijzen hier naar de raadsinformatiebrief 062 voortgang lopende woningbouwprojecten sep 2023.

Tabel 1.1 Overzicht stappenplan ambitie 1

Wat gaan we doen?	**Hoe gaan we dit doen?**	**Wanneer gaan we dit doen?**	**Hoe gaan we dit borgen?**
Lopende projecten zetten we voortvarend voort	Starrenburg III, Segaar -Arsenaal, Intratuin. Huize Bijdorp, Beresteyn, Jan Evertsenlaan, Jan Wagtendonkstraat, Raadhuislaan 47 – 49, Noortveer, Forescate, Leidseweg 104, Palestrinalaan en Professor Einsteinlaan.	- 2030	We sturen elk project aan vanuit de principes van projectmanagement. We sturen nauwlettend op de looptijd van de intentieovereenkomst. Uiterlijk als de intentieovereenkomst afloopt, wordt gekeken of de uitgangspunten worden verlengd.
Bijdrage aan realisatie van woningbouw i.r.t. de Ontwikkelvisie Centrum.	De uitgangspunten van de woonvisie zijn van toepassing op de nieuwbouwontwikkelingen van de Noord – en Zuidflank.	Vanaf 2024	Uitvoering geven aan het (nog op te stellen) Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum.
We onderzoeken of verdichting in de voorraad mogelijk is door het optoppen van bestaande woongebouwen.	We gaan met woningcorporaties in gesprek over het uitvoeren van QuickScans met betrekking tot de (financiële en praktische) haalbaarheid van het optoppen.	Bij veelal renovatie van wooncomplexen.	Afspraken maken we in de meerjaren prestatieafspraken.

Lopende projecten

Om de ambitie te realiseren om ten minste 1.000 nieuwe woningen te realiseren voor eind 2030 is het van belang lopende projecten voortvarend voor te zetten. Ondanks dat we afhankelijk zijn van derden zullen wij als gemeente publiekrechtelijke instrumenten inzetten.[8] Dit om ervoor te zorgen dat we onze ambities niet alleen privaatrechtelijk regelen, maar ook publiekrechtelijk afdwingbaar maken. Maar ook zijn goede samenwerkingsafspraken met ontwikkelaars van belang, welke we vastleggen in anterieure overeenkomsten. Een belangrijke kanttekening is dat van de minimaal 1000 te realiseren woningen, het grootste deel gebouwd wordt onder de oude regeling. Dit neemt niet weg dat we voor toekomstige projecten inzetten op meer betaalbaar.

Toekomstige projecten

Naast de lopende projecten kijken we nu ook al vooruit. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen in het centrum. Het centrum van Voorschoten is bij uitstek de plek om meer verdichting te realiseren en aanbod te creëren voor o.a. ouderen, dichtbij voorzieningen. De Ontwikkelvisie Centrum voorziet in meerdere nieuwbouwontwikkelingen in de toekomst. Uit de participatie rondom de totstandkoming van de Ontwikkelvisie Centrum is naar voren gekomen dat er veel behoefte is aan woningbouw in het centrum. Er is aangegeven dat het centrum een aantrekkelijke plek is voor jongeren, starters en óuderen. Ontwikkelingen in het centrum kunnen daarmee een domino-effect op gang brengen in relatie tot doorstroming. Maar ook als we kijken naar nieuwbouwprojecten in het algemeen kunnen we aangeven dat we als gemeente prioriteit geven aan woningbouw op versteende grond en geven we geen prioriteit aan nieuwe bouwplannen die afbreuk doen aan het beeldbepalende groene karakter van het dorp.

Uitgangspunten voor het uitwerkingskader[9]

Om als gemeente aan de voorkant zo goed mogelijk te sturen op een woningbouw ontwikkeling die aansluit bij de ambities van de gemeente zijn er een aantal instrumenten die we kunnen inzetten. De gemeente Voorschoten heeft de keuze tussen het voeren van een actief grondbeleid en een faciliterend grondbeleid (grondbeleid Voorschoten). Bij uitvoering van het grondbeleid dienen grondbeleidsinstrumenten te worden ingezet. Om actief grondbeleid te kunnen voeren, is het van belang grondposities in te nemen. Dit kan door middel van minnelijke en/of strategische verwerving. We onderzoeken de mogelijkheden om via de vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten[10] (Wvg) of via onteigening de mogelijkheid om recht op eerste koop toe te passen. Daarnaast wordt ook per project door het college de verwervingsstrategie afgewogen.

We zien echter dat veelal grond in handen is van particuliere eigenaren en dat ontwikkelaars hier aan zet zijn voor realisatie van woningbouw. Wanneer de gemeente gaat ontwikkelen op eigen grond zet zij in op extra betaalbare woningen, te weten tenminste 67%. Het voordeel van ontwikkelingen op eigen grond is dat wij zelf met een programma van eisen kunnen komen voor de ontwikkeling. Een nadeel is echter dat het veelal minder opbrengsten genereert dan verkoop van gronden.

[8] Doelgroepenverordening Voorschoten, Beleidsregel Woningbouw, Beleidsregel Lokaal Maatwerk (bijlage 3; begrippenlijst)

[9] Een uitwerkingskader is een kader wat de raad meegeeft aan een project waarbinnen het project uitgewerkt dient te worden.

[10] De Wet voorkeursrecht gemeenten verplicht grondeigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de gemeente Voorschoten aan te bieden voor verkoop.

Bij nieuwbouwontwikkelingen zijn ook de woningcorporaties een belangrijke speler, met name voor het sociale segment en als het kan ook voor het middenhuur huursegment. De gemeente ziet dan ook graag dat de woningcorporaties als *preferred supplier* optreden. De reden om woningcorporaties als preferred supplier aan te wijzen voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen is hun duurzame binding met ons dorp én omdat zij hun woningen ook inzetten voor aandachtsgroepen. De kans op het uitponden (lees: verkopen) blijkt bij woningcorporaties veel kleiner, gezien hun maatschappelijke doelstelling en we maken prestatieafspraken over de ontwikkelingen van het bezit.

In het ruimtelijk kader worden vanuit het beleidsveld Wonen de volgende randvoorwaarden meegegeven richting de raad, met betrekking tot nieuwbouwontwikkeling;

1.	Ten minste 30% sociale huur
2.	Ten minste 35% middenhuur huurwoningen, goedkope – en betaalbare woningen.
3.	Bij sociale huur is de corporatie de *preferred supplier.*
4.	Ook voor middenhuur huur is de corporatie de eerste aangewezen partij. Alleen wanneer zij dit niet kan realiseren, kan dit door de particuliere verhuurder overgenomen worden. Particuliere verhuurders dienen zich wel aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem, in overeenstemming met de thans vigerende Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.
5.	Per locatie worden afspraken gemaakt met woningcorporaties over inzet van lokaal maatwerk en daarmee het met voorrang huisvesten van eigen inwoners in de sociale huursector.
6.	Bij elk nieuwbouwproject is de thans vigerende Doelgroepenverordening Voorschoten van toepassing, welke instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht als randvoorwaarde stellen voor het betaalbaar houden van woningen voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld is.
7.	Sociale prefereert boven het middensegment.

In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is opgenomen dat alle 13 gemeenten per 1 januari 2025 de uitgangspunten voor sociale huur en middensegment opgenomen hebben in hun woningbouwprogrammering. Vanaf 1 januari 2025 geldt dat voor alle projecten. Dit betekent ook dat voor lopende projecten, waar op 1 januari 2025 nog geen anterieure overeenkomst ondertekend is, de nieuwe uitgangspunten leidend zijn.

Ambitie 2. De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad.

Om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen in het dorp komen, gaan we als gemeente meer sturen op het woningbouwprogramma bij nieuwbouw. In de bestaande woningvoorraad bestaat slechts 9% uit goedkope en betaalbare koop tot maximaal € 355.000,-. Dit aandeel willen wij, samen met het sociale segment, vergroten. Als gemeente streven we ernaar 65% van de woningvoorraad betaalbaar te maken, waarbij we inzetten op een grotere sociale huurvoorraad, meer middel dure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen.

Indien een nieuwbouwproject vooraf wordt gegaan door sloop, worden tenminste dezelfde aantallen gesloopte sociale huurwoningen en woningen in het middensegment opgeleverd. Indien het aantal te bouwen woningen groter is dan het aantal gesloopte woningen, wordt de 30%-35% regel toegepast op het verschil tussen het aantal te bouwen en gesloopte woningen.

Het vergroten van het aandeel betaalbare woningen is enerzijds een ambitie die voortkomt uit zowel landelijk – als regionaal beleid en anderzijds is de conclusie uit de woningmarktverkenning te trekken

dat dit noodzakelijk is. Maar ook geluiden vanuit de samenleving laten zien dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen, met name voor ouderen. Veelal zien we in de praktijk dat deze woningen gestapeld gebouwd worden, dus zijnde appartementen.

Tabel 2.1. Overzicht stappenplan ambitie 2

Wat gaan we doen?	**Hoe gaan we dit doen?**	**Wanneer gaan we dit doen?**	**Hoe gaan we dit borgen?**
Bij elk nieuwbouwproject realiseren we tenminste 30% sociale huur en 35% in het middensegment (huur en koop).	Bij nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur. 35% van de nieuwbouw wordt geprogrammeerd voor middeninkomens, waarbij onderscheid wordt gemaakt in goedkope koop, koop tot de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000,-) en middenhuur.	Met ingang van de vastgestelde Regionale Woonagenda Holland Rijnland.	In de doelgroepenverordening, waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn vastgesteld: Sociale huur: 30 jaar Middenhuur: 20 jaar Goedkope en betaalbare koop: 10 jaar.
We realiseren ten minste 67% betaalbaar op gemeentegrond.	Door afspraken te maken met woningcorporaties en ontwikkelaars over projecten op gemeentegrond.	Dit is maatwerk bij projectontwikkeling.	We werken met intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.
Sociale huur prefereert boven goedkope- en betaalbare koop.	We geven aan in de beleidsregel woningbouw projectontwikkeling dat waar het middensegment niet haalbaar is, sociale huur prefereert boven vrije sector.	Dit is maatwerk bij projectontwikkeling.	We werken met intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.

Haalbaarheid en betaalbaarheid
Door middel van de beleidsregel woningbouw wordt het mogelijk af te dwingen dat bij 10 woningen en meer er minimaal 30% sociale huur gerealiseerd moet worden en dat 35% van de woningen in de categorieën middenhuur, goedkope – en betaalbare koop gerealiseerd worden.

Een belangrijke ontwikkeling met betrekking tot de betaalbaarheid is de betaalbaarheidsgrens. Waar voorheen betaalbaarheid gekoppeld was aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG – grens), heeft het Rijk de betaalbaarheid losgekoppeld van de NHG – grens en werkt zij nu (beleidsmatig) met een betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens voor 2023 ligt op € 355.000,-. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd door het Rijk.

Het realiseren van sociale huur is, mede vanuit de regio gezien, een van de belangrijkste speerpunten. Daarom is afgesproken dat wanneer het realiseren van woningen in middensegment niet haalbaar is, bouw van sociale huurwoningen prefereert. Daarom is in de Regionale Woonagenda afgesproken dat wanneer de haalbaarheid van het programma in het geding komt prioriteit gegeven wordt op planniveau aan het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van het middensegment.

Burgerinitiatieven
Het vergroten van de betaalbare woningvoorraad houdt ook inwoners bezig. Zo zijn er regelmatig initiatieven van inwoners die ertoe bij moeten dragen dat er meer betaalbare woningen komen. Zo is er een burgerinitiatief hofwoningen geïnitieerd, maar worden onder andere ook Tiny Houses regelmatig genoemd. Voor het burgerinitiatief hofwoningen heeft de gemeenteraad op 2 november 2023 een raadsbesluit aangenomen. En luidt als volgt:

- Bij de ontwikkeling van bouwplannen in de komende jaren wordt de mogelijkheid onderzocht om hofjeswoningen te realiseren in Voorschoten en deze worden aan raad voorgelegd;
- de initiatiefnemers worden gefaciliteerd door een vast aanspreekpunt binnen de gemeente te benoemen die met de initiatiefnemers mee kan denken en waarmee informatie uitgewisseld kan worden;
- bij de reguliere gesprekken met corporaties en zorgorganisaties en contacten met projectontwikkelaars worden deze geïnteresseerd voor de bouw van hofjeswoningen.

De gemeente waardeert het dat inwoners zo proactief meedenken en initiatief nemen. Het beschikken over een grondpositie zal in veel gevallen een voorwaardelijk uitgangspunt zijn bij een dergelijk project. Hoewel dit wellicht moeilijk te realiseren is, neemt dit niet weg dat dergelijke initiatieven omarmd en waar mogelijk ondersteund worden.

Ambitie 3: Als gemeente zorgen we ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar blijven.
Het is belangrijk om niet alleen de woningvoorraad meer betaalbaar te maken, maar ook om deze in de toekomst betaalbaar te houden voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld is. Om ervoor te zorgen dat de betaalbare woningvoorraad ook betaalbaar blijft kan de gemeente vanuit de Huisvestingswet diverse instrumenten inzetten om dit te realiseren, zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw.

De Huisvestingswet
Gemeenten kunnen diverse instrumenten inzetten om de betaalbaarheid te waarborgen. Deze grondslag ligt in de Huisvestingswet, waarbij het aantonen van schaarste een vereiste is. Gemeenten kunnen maatregelen treffen wanneer aantoonbaar in (bestaande) woningvoorraad is dat er sprake is van schaarste; oftewel een tekort. Binnen de gemeente Voorschoten zien we een schaarste aan

goedkope – en betaalbare koopwoningen. Maar slechts 9% van de woningvoorraad wordt gekenmerkt door woningen tot € 255.000,- en tot € 355.000,-.

De Huisvestingsverordening
Regulering van de woonruimteverdeling, woonruimtevoorraadbeheer en daarmee sturing geven aan de lokale woningmarkt worden nader uitgewerkt in huisvestingsverordeningen, zowel regionaal als lokaal. De regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland geeft regels met betrekking tot de voorraadverdeling en de toewijzing van de betaalbare woningvoorraad. Lokaal regelen we ook het samenvoegen, onttrekken en splitsen van de bestaande woningvoorraad. Dit laatste heeft te maken met regels met betrekking tot verkameren, en in – en uitbreiding van de woningvoorraad.

Reguleren van het middensegment
Woningen in het middenhuursegment vergunningplichtig maken wordt door middel van een kan bepaling mogelijk gemaakt in de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland, welke 1 januari 2024 in werking treedt. Dit betekent dat de vergunningsplicht dan ook geldig is voor verhuurders die middenhuurwoningen verhuren en dat zij zich ook aan moeten sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem. Op dit moment bestaat slechts 5% uit de middenhuurwoningen. Daarom geven wij voorkeur aan de vergunningsplicht voor middenhuur. Wanneer en op welke manier de gemeente deze kan – bepaling invoert wordt nader uitgewerkt gedurende deze collegeperiode.

Reguleren van bestaande bouw
Sinds 1 januari 2022 is mogelijk om een tijdelijke regeling opkoopbescherming in te stellen. Met deze regeling wordt het mogelijk om als gemeente gebieden aan te wijzen waar een verbod op verhuur geldt. Dit geldt voor bestaande woningen en deze mogen niet verhuurd worden zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Het gaat om een periode van 4 jaar. Woningen mogen dus niet meer ‘opgekocht’ worden en dat is van toepassing op woningen welke zich in het goedkope – en betaalbare segment bevinden. Het uitgangspunt is dat dit toegepast wordt op woningen in wijken waar aantoonbaar schaarste is aan deze woningen. De gemeente Voorschoten heeft slecht 9% koopwoningen tot €355.000,-, wat daarmee ook de schaarste aantoont. De gehele gemeente kan als één wijk worden beschouwd. De grens van €355.000,- is gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens vanuit het Rijk. De Huisvestingswet schrijft wel enkele voorwaarden voor waaronder het college van Burgemeester en Wethouders een vergunning kan verlenen voor verhuur, denk hierbij aan bloed – of aanverwanten of wanneer een woonruimte deel uitmaakt van bijvoorbeeld een winkel. Dit is wettelijk geregeld en bij verordening kan een college zelf ook ontheffing verlenen.

Doelgroepenverordening en beleidsregel woningbouw
De doelgroepenverordening is, in combinatie met de beleidsregel woningbouw, een instrument dat zorg draagt voor het betaalbaar houden van nieuwe woningvoorraad. Beide instrumenten reguleren:

1. Het realiseren van meer betaalbare woningen; dit door de inzet van 30% sociaal en 35% middensegment;
2. Het betaalbaar houden van deze woningen; geregeld in de doelgroepenverordening, waarbij instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht gekoppeld zijn aan sociale huurwoningen en het middensegment;
3. Tot slot is er ook een vereveningsregeling mogelijk tussen de 4 en 10 woningen.

Goede randvoorwaarden; afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars
Uitvoering geven aan de woonambities doen we niet alleen. Op basis van het vigerend volkshuisvestelijk programma worden er, in relatie tot de Woningwet, prestatieafspraken gesloten met de woningcorporaties en de huurderbelangenvertegenwoordigers. De afspraken gaan over de ontwikkelrichting van de sociale voorraad, betaalbaarheid, sociaal maatschappelijk opgaven en zorg en leefbaarheid.

Meerjaren prestatieafspraken
De gemeente Voorschoten, de woningcorporaties en de huurdersbelangenvertegenwoordigers sluiten in 2024 voor meerjaren prestatieafspraken. Door middel van deze afspraken wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de woningcorporaties een bijdrage leveren aan de uitvoering van het lokale woonbeleid. Afspraken met woningcorporaties gaan met name over; de ontwikkelingen van de sociale – en middenhuurvoorraad, het huisvesten van aandachtsgroepen en duurzaamheid en leefbaarheid.

Tabel 3.1. Overzicht stappenplan ambitie 3

Wat gaan we doen?	**Hoe gaan we dit doen?**	**Wanneer gaan we dit doen?**	**Hoe gaan we dit borgen?**
Betaalbaarheid in de bestaande woningvoorraad reguleren.	De gemeente gaat een opkoopregeling instellen voor woningen in het goedkope en betaalbare segment.	Q1/ Q2 2024	Door een eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Voorschoten, waarin de opkoopregeling wordt opgenomen.
Nieuwe woningen in het sociale of middensegment betaalbaar houden.	Door in te zetten op de instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht.	2023	In de anterieure overeenkomsten nemen we de vereisten op uit de vigerende doelgroepen verordening en de zelfbewoningsplicht.
We besluiten over hoe en wanneer we de 'kan – bepaling' uit de Regionale Huisvestingsverordening ten behoeve van het reguleren van middenhuur inzetten.	Na overleg met stakeholders, te weten ontwikkelaars en woningcorporaties.	2024	De gemeente Voorschoten voor te dragen aan het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland over het toepassen van de 'kan – bepaling'.
Betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad van woningcorporaties.	We nemen dit mee bij het doorlopen van het traject met meerjaren prestatieafspraken met de woningcorporaties.	2024	In de meerjaren prestatieafspraken.

Ambitie 4. In het dorp geven we voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen.
In ons dorp hebben jongeren en starters te weinig kans op een woning. Daarom geven we extra aandacht aan het verbeteren van hun slaagkansen op een woning. Met name voor jongeren en starters die graag in Voorschoten willen blijven wonen. Daarnaast willen we ook voorzien in doorstroming voor ouderen. Zij kunnen nu vaak de volgende stap in hun wooncarrière binnen Voorschoten niet maken. Het is belangrijk dat zij een voor hen betaalbare woning kunnen huren of kopen die past bij hun levensfase en woonbehoefte.

Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat het met voorrang huisvesten van Voorschotenaren een belangrijk aandachtspunt is en dan met name jongeren/starters die hier opgegroeid zijn. Ook de ouderen die nu een eengezinswoning bewonen en meer passend (vaak gelijkvloers) willen gaan wonen, mogen voorrang verwachten. Tot slot vraagt ook de huisvesting van personen met een vitaal beroep aandacht.

Het met voorrang huisvesten van eigen inwoners kan op verschillende manieren, we spreken hier dan over toewijzing. Toewijzing van doelgroepen verloopt via afspraken die wij als gemeente maken met woningcorporaties. Woningcorporaties wijzen vrijkomende woningen passend toe, op basis van inkomen en de Regionale Huisvestingsverordening[11]. De verhuur verloopt grotendeels via het woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland Wonen. Daarnaast kan de gemeente door het instellen van een Beleidsregel Lokaal Maatwerk aangeven welke doelgroepen voorrang behoeven.

Door middel van het vergunningenstelstel wil de overheid proberen meer te kunnen sturen op de woningmarkt. Deze regels zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Op welke manier dit geregeld wordt is afhankelijk van het doel dat de gemeente voor ogen heeft. Zijn er wijken waar de leefbaarheid onder druk staat? Dan is de Wet Goed Verhuurderschap van toepassing, waarin de gemeenteraad een vergunningsplicht kan instellen voor verhuur van woningen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Zijn er specifieke doelgroepen die de gemeente graag met voorrang huisvest, dan is een beleidsregel lokaal maatwerk van toepassing.

Wie huisvesten we met voorrang?
Jaarlijks mag 25% van de vrijgekomen woningen toegewezen worden aan specifieke doelgroepen, hier maken we afspraken over de met de woningcorporaties. Op dit moment zijn de volgende doelgroepen aangewezen om met voorrang gehuisvest te worden in de al vigerende Beleidsregel Lokaal Maatwerk:

1. Voorrang wordt verleend aan ingeschreven woningzoekende uit Voorschoten die als starter vanaf 23 jaar in aanmerking willen komen voor sociale nieuwbouw;
2. Voorrang wordt verleend aan woningzoekende(n) die een sociale eengezinswoning achterlaat en kleiner gaat wonen/huren;
3. Voorrang wordt verleend aan 55-plussers[12] die een eengezinswoning in Voorschoten achterlaten wanneer zij reageren op een gelabelde woning voor 55-plus binnen de gemeente Voorschoten;
4. Voorrang wordt verleend aan senioren met een zorgvraag als het gaat om een gelabelde woning voor 55-plus in de directe omgeving van een zorglocatie.
5. Voorrang wordt verleend aan woningzoekende die in aanmerking komen voor al gerealiseerde (grote) woningaanpassing en deze voorziening(en) nodig heeft.

[11] Particuliere verhuurders met meer dan 10 sociale huurwoningen zijn ook verplicht zich aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem.
[12] 55-plus is de leeftijdsgrens welke de woningcorporaties hanteren voor ouderen.

Bovenstaande voorrangsregels worden herzien en waar mogelijk aangescherpt. Dit is afhankelijk van besluitvorming over de Herziening Huisvestingsweg 2014, waarbij er ook toegewezen mag worden aan personen met een vitaal beroep en dan mag er ook verruimd toegewezen worden.
Zoals in ambitie 2 aangegeven is dit wens van de gemeente. Dit kan verhoogd worden naar 50% wanneer de wet wordt aangenomen. Wanneer de wet in werking treedt en wanneer er afspraken zijn gemaakt over de invulling daarvan wordt er een addendum toegevoegd aan deze woonvisie en wordt de gemeenteraad gevraagd deze vast te stellen.

Tabel 4.1. stappenplan ambitie 4

Wat gaan we doen?	**Hoe gaan we dit doen?**	**Wanneer gaan we dit doen?**	**Hoe gaan we dit borgen?**
Voorrang aan jongeren en starters is het uitgangspunt bij het toepassen van lokaal maatwerk.	We passen lokaal maatwerk toe bij de bestaande bouw en de nieuwbouw. Vanuit de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland maken we met de in Voorschoten werkzame woningcorporaties afspraken over het met voorrang toewijzen van woningzoekenden uit Voorschoten.	2024	In de meerjaren prestatieafspraken.
Als nieuwe of veranderde wet – en regelgeving nieuwe mogelijkheden biedt om de realisatie van ambitie 4 verder waar te maken dan wordt dit uitgewerkt in aanvullend woonbeleid als addendum bij deze woonvisie.	We houden de bestaande afspraken en mogelijkheden tegen het licht en kijken waar aanvulling of bijsturing nodig is.	Zodra de wijziging in wet – en regelgeving in werking zijn getreden.	Via een addendum.
Meer sturen op differentie binnen de sociale huursector.	Afspraken maken met de in Voorschoten werkzame woningcorporaties over het bouwen van 20% van de nieuwbouwwoning in de sociale huur tot de	2024	In de meerjaren prestatieafspraken.

Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dit doen?	Wanneer gaan we dit doen?	Hoe gaan we dit borgen?
	eerste aftoppingsgrens[13] en een aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens[14].		

Reguleren van toewijzing
De huisvestingswet schrijft voor dat de gemeenteraad in een huisvestingsverordening kan bepalen dat er door middel van een vergunning voorrang wordt verleend aan woningzoekende met een economische – of maatschappelijke binding met de woningmarktregio of gemeente. Hierbij wordt ook verwezen naar de toewijzing van 25% aan woningzoekende behorende tot de gemeente zelf. Het zogenaamde lokaal maatwerk.

De toewijzing binnen dit criteria is van toepassing op de woningen in de sociale verhuur. Het met voorrang huisvesten van eigen inwoners kan via lokaal maatwerk. In de toekomst wordt deze regeling mogelijk uitgebreid naar:

1. Met voorrang huisvesten van personen met een vitaal beroep binnen Voorschoten;
2. Het ophogen van het percentage lokaal maatwerk, van 25% naar 50%;
3. Regulering van sociale koopwoningen.

Met het reguleren van een vergunning voor sociale koop, krijgen alleen huishoudens een woning, omdat zij de aangewezen doelgroep zijn (denk aan jongeren, starters). Val jij buiten de doelgroep, dan krijg je geen vergunning. Minder woningzoekende komen in aanmerking voor een betaalbare woning. Met deze woonvisie willen we ook inspelen op toekomstige wet – en regelgeving.

Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting;
De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Op dit moment doorloopt de wet een besluitvormingstraject. Wanneer de wet aangenomen wordt heeft dit gevolgen voor onder andere de definitie sociale huur, het volkshuisvestelijk programma en de woonzorgvisie. Indien nodig kan ook dit meegenomen worden in een addendum.

[13] Huurgrens voor 1 – en 2 persoonshuishoudens conform de huurtoeslagregeling (in 2023 bedraagt deze € 633,25).
[14] Huurgrens voor jongeren tot 23 jaar conform de huurtoeslagregeling (in 2023 bedraagt deze € 452,20)

Wet goed verhuurderschap

Deze wet moet misstanden in de huursector voorkomen en is in werking getreden op 1 juli 2023. De belangrijkste zaken die worden geregeld zijn dat verhuurders:

- Woondiscriminatie tegengaan door een transparante selectieprocedure met niet discriminerende selectiecriteria en een openbare wijze van verantwoorden over de woningtoewijzing (uiterlijk per 1 januari 2024);
- Huurders niet mogen intimideren;
- Het hanteren van een borgsom van maximaal 2 maanden kale huur en deze binnen 2 weken na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen na eventuele verrekening van vastgestelde verrekenposten;
- Afspraken met de huurder schriftelijk vast te leggen;
- Geen onredelijke servicekosten te vragen aan de huurder;
- Bij overtreding kan de gemeente een boete opleggen of zelfs de woning in beheer nemen.

De gemeente Voorschoten heeft een algemeen meldpunt ingesteld waar misstanden gemeld kunnen worden.

Ambitie 5. Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreiden we over ons dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen.'

Voorschoten heeft, zoals eerder toegelicht, te weinig sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen die in de gemeente staan, zijn echter sterk geconcentreerd in enkele wijken. Dat dit soms tot problemen leidt is vanuit het participatietraject meerdere keren naar voren gebracht. Dit kunnen we niet in één keer oplossen, maar we kunnen er wel aan werken.

Het reguleren van het woningbouwprogramma betekent dat we als gemeente meer regie voeren op het type woningen dat er in het dorp gebouwd gaan worden. Daarbij is het type woning niet alleen van belang, maar ook de omgeving waarin deze gebouwd wordt. Op dit moment is er een grote concentratie aan sociale huurvoorraad binnen de Vlietwijk en Noord-Hofland en de doelstelling is om meer differentiatie toe te voegen.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is een gemixt woningbouwprogramma waarbij sociale huur, huur- en (betaalbare) koopwoningen elkaar afwisselen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van wijken. Hierbij zetten we ook in op inclusiviteit door afspraken te maken met de woningcorporaties over het verspreid toewijzen van woningen aan personen die uitstromen uit instellingen. Toewijzing ligt bij de woningcorporaties, daarom maken wij met hen hier (prestatie)afspraken over. Onze preferred supplier voor de sociale huurwoningen zijn de woningcorporaties die bezit hebben in ons dorp.

We vragen de woningcorporaties ook om de middenhuur huurwoningen in beheer te nemen. Afspraken hierover leggen we vast in onze (meerjaren) prestatieafspraken. Op deze manier kunnen we ook afspraken maken met woningcorporaties over de samenstelling van de woningvoorraad die zij verhuren.

Tabel 5.1. Overzicht stappenplan ambitie 5

Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dit doen?	Wanneer gaan we dit doen?	Hoe gaan we dit borgen?
We maken afspraken over realisatie doorstroming.	Bouwen in het betaalbare segment waar inwoners naar kunnen doorstromen. Met woningcorporaties afspraken maken over aanvullende maatregelen om doorstroming te bevorderen, zoals de inzet van een doorstroommakelaar.	2024	Met projectontwikkelaars. In de meerjaren prestatieafspraken.
We maken afspraken over leefbaarheid in wooncomplexen en wijken.	Met woningcorporaties stemmen we monitoring en inzet af.	2024	In de meerjaren prestatieafspraken.
We maken afspraken over de differentiatie van woningen binnen wooncomplexen en wijken.	We gaan na op welke manier bijzondere en reguliere doelgroepen verspreid kunnen worden om integratie en acceptatie te bevorderen.	2024	In de meerjaren prestatieafspraken.

Ambitie 6. In Voorschoten is er aandacht voor huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen.

Zowel landelijk als regionaal komt er meer ruimte voor aandachtsgroepen. En daar is een spanningsveld; enerzijds zijn we als gemeente verplicht diverse aandachtsgroepen te huisvesten, anderzijds mogen en willen we de regulier woningzoekende niet uit het oog verliezen. Het is dus de kunst om een balans te vinden in het huisvesten van reguliere woningzoekende, waarin wij in dit dorp graag voorrang geven aan inwoners die een binding hebben met het dorp en tegelijkertijd ruimte te maken voor diverse aandachtgroepen.

De groei van de bevolking, de daling van het gemiddeld aantal inwoners per woning en de achterblijvende woningproductie leidt tot een forse druk op de woningmarkt. Om diverse redenen wordt er meer beroep gedaan op gemeenten om diverse doelgroepen te huisvesten. Met name voor doelgroepen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De toestroom van Oekraïners, statushouders en de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van personen die uitstromen uit instellingen zijn bijvoorbeeld doelgroepen die hierop aanspraak maken. En omdat Voorschoten beschikt over een aanzienlijk lager percentage sociale huurwoningen dan gemiddeld in Nederland is de druk extra groot. (De zeer hoge taakstelling voor statushouders blijkt zonder bijzondere maatregelen niet waar te maken.

Gemeenten zijn verplicht een woonzorgvisie vast te stellen. Daarin wordt aandacht besteed aan aandachtsgroepen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in aandachtgroepen die huisvesting nodig hebben, maar ook zorg en ondersteuning. Dit zijn; urgenten, dak – en thuislozen en personen die uitstromen uit instellingen (Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang). Daarnaast zien we de aandachtsgroep met alleen een accent op huisvesting, dit zijn arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. En tot slot kennen we de aandachtsgroep ouderen. Vanuit Holland Rijnland is afgesproken dat er op subregionaal niveau een regionale component voor de woonzorgvisie opgesteld wordt, dit met reden omdat de zorg ook (sub)regionaal wordt ingekocht en we gezamenlijk afspraken maken met zorgpartijen. De woonzorgvisie zal separaat opgesteld worden en ter besluitvorming voorgelegd worden, waarbij het waarschijnlijk later onderdeel wordt van het volkshuisvestelijk programma [15]onder de Omgevingswet. Dit laat onverlet dat de gemeente in haar lokale visie wel aandacht wil besteden aan diverse doelgroepen. Goed om te benoemen is dat de woonzorgvisie breder ingaat op de huisvesting van de specifieke doelgroepen en dat de woonvisie op hoofdlijnen de doelgroepen omschrijft. Denk bijvoorbeeld aan ouderen, zij vertegenwoordigen een groot aandeel van de bevolking in de toekomst en dit leidt tot specifieke woningen/woonaanpassingen die bij moeten dragen aan langer zelfstandig thuiswonen. Dit is hieronder nader uitgewerkt in de (sub)regionale woonzorgvisie, welke een regionale – en lokale component kent. Het onderscheid in de segmenten is als volgt:

Huisvesting met zorg en ondersteuning

1. Statushouders
   Voorschoten kent voor 2023 een huisvestingstaakstelling van 71 statushouders. Voor 2024 en 2025 wordt ongeveer eenzelfde taakstelling verwacht. Deze taakstelling is aanzienlijk hoger dan het aantal van 33 statushouders per jaar dat gemiddeld in de afgelopen 9 jaar in Voorschoten is gehuisvest;
2. Uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang
   Naar aanleiding van de doordecentralisatie 2023 is de gemeente Voorschoten verplicht om personen die uitstromen uit instellingen (Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang) zelf te huisvesten die hun herkomst in Voorschoten hadden;
3. Woonwagenbewoners
   Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden. Op basis van een rangorde bepaling, welke gekoppeld is aan een puntensysteem wordt een woonwagenstandplaats toegewezen. Dit verloopt via het woonruimteverdeelsysteem in Holland Rijnland. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Die schrijft voor dat gemeenten huisvesting voor woonwagenbewoners op moeten nemen in hun volkshuisvestelijk beleid. Afbouwen van standplaatsen in niet toegestaan en veelal zijn woningcorporaties de aangewezen partij om de daadwerkelijke huisvesting te regelen. In samenwerking met de dertien gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben we afgesproken om 12 woonwagenstandplaatsen toe te voegen verdeeld binnen de subregio Leiden. Voorschoten gaat ten minste 2 woonwagenstandplaatsen realiseren aan de Hofweg, dat is een netto toevoeging van 1, met mogelijkheid tot een

[15] Afhankelijk van de besluitvorming over de Wet regie op de volkshuisvesting.

eventuele uitbreiding in de toekomst. Hiermee dragen we ook bij aan de ontwikkeling van het Arsenaal – Segaar terrein.

Ouderen (75+)
De verwachting is dat in 2031 24% van de inwoners van Voorschoten een leeftijd vanaf 75 jaar heeft. Dit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (van 11%). Het langer zelfstandig thuiswonen van ouderen maakt dat veel woningen (nog) niet vrijkomen en dus niet bijdragen aan doorstroming. Met name in het centrum zien we een toegevoegde waarde van het ontwikkelen van appartementen in het sociale – en middenhuursegment vooral voor doelgroep: ouderen, maar ook door toevoeging van betaalbare koopwoningen. Daarnaast is het vergroten van het aanbod van betaalbare koopappartementen ook een goede manier om bij te dragen aan de doorstroming. Vanuit de ontwikkeling van het centrum, wordt deze locatie ook gezien om de doorstroming op gang te brengen, waarmee je als het ware een domino-effect creëert.

Realisatie van flexwoningen
Om de huisvestingstaakstelling waar te maken en om voor reguliere woningzoekende met aanspraak op een sociale huurwoning de kans op het vinden van een woning te vergroten is het noodzakelijk om snel extra sociale huurwoningen te realiseren. Flexwoningen maken dat mogelijk. Als in 2023, net als de laatste jaren, 33 statushouders in bestaande sociale woningen worden gehuisvest, dan moeten 38 statushouders gehuisvest worden in flexwoningen. Ervaring leert dat hiervoor 20 tot 30 flexwoningen nodig zijn. In 2024-2025 zullen bij een vergelijkbare taakstelling minder nieuwe flexwoningen nodig zijn vanwege de doorstroming vanuit de flexwoningen. Voor de gehele periode 2023-2025 zullen naar verwachting zo'n 60 tot 70 flexwoningen voor statushouders beschikbaar moeten zijn.

De flexwoningen dragen ook bij aan de versnelling van de realisatie van meer sociale huurwoningen. Minimaal 40% van de flexwoningen zijn nadrukkelijk ook bestemd om andere woningzoekenden in Voorschoten woonruimte te bieden.

Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten om samen met de woningcorporaties een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren op een 7-tal locaties voor het realiseren van 120 flexwoningen. Hiermee ontstaat voor de periode van 15 jaar een zogenaamde flexibele schil van sociale huurwoningen om een betere kans op een sociale huurwoning te realiseren voor alle groepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Tabel 6.1. Overzicht stappenplan ambitie 6

Wat gaan we doen?	**Hoe gaan we dit doen?**	**Wanneer gaan we dit doen?**	**Hoe gaan we dit borgen?**
We stellen subregionaal een woonzorgkader op.	In samenwerking met de gemeenten in de subregio Leiden.	2024	Het wordt onderdeel van het volkshuisvestelijk programma.
We maken concrete afspraken over de verdeling van standplaatsen voor de huisvesting van woonwagenbewoners.	In samenwerking met de gemeenten in de subregio Leiden.	2024	Onder andere in de meerjaren prestatieafspraken.

Wat gaan we doen?	Hoe gaan we dit doen?	Wanneer gaan we dit doen?	Hoe gaan we dit borgen?
Om woningen aantrekkelijk te maken voor ouderen, zetten wij in op het realiseren van woningbouw nabij gezondheidscentra.	Raadhuislaan 47 – 49 en Jan Evertsenlaan.	Prioriteiten te geven aan deze projecten.	Projectenrapportage
Naast de gebruikelijke hoeveelheid aan statushouders te huisvesten in de bestaande woningvoorraad, worden bij voorkeur flexwoningen gerealiseerd, waarin naast woningzoekenden uit Voorschoten ook statushouders worden gehuisvest. Daarmee kan worden voldaan aan de opgelegde taakstelling vanuit het rijk.	Het in samenspraak met Rijnhart Wonen en De Sleutels uitvoeren van een onderzoek naar de financiële en technische haalbaarheid om 120 flexwoningen te realiseren op de door de gemeenteraad vastgestelde locaties.	2024 - 2025	Wanneer de projecten financieel en technisch haalbaar zijn, worden met de corporaties realisatieovereenkomsten gesloten.

Slotakkoord van de woonvisie

De woonvisie die u voor u ligt zal de laatste visie zijn welke op deze manier gepresenteerd wordt. Met de komst van de Omgevingswet gaat de woonvisie een andere vorm krijgen. De woonvisie gaat onderdeel worden van het Omgevingsplan en vermoedelijk het volkshuisvestelijk programma.

In de praktijk wordt deze woonvisie een uitgangspunt voor (toekomstige) woningbouwontwikkelingen en is het de basis voor de (meerjaren) prestatieafspraken die we maken met woningcorporaties en huurdersbelangenvertegenwoordigers. Het voornemen is om de raad per half kalenderjaar te informeren over de voortgang van de lopende woningbouwprojecten. Het eerste overzicht is d.m.v. raadsinformatiebrief 062 met de raad gedeeld.

Bijlage 1. Toelichting ontwikkelingen bij Woonvisie 2023 - 2027

Sinds de vaststelling van de Woonvisie in 2019 hebben zich belangrijke nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. De eerste jaren was de hypotheekrente ongekend laag en leidde dit samen met een grote vraag tot sterk gestegen prijzen van woningen. Het gevolg was dat een koopwoning voor velen te duur werd en speculanten in sommige gemeente woningen opkochten en deze al dan niet gingen verhuren, om daarna met grote winst te verkopen. Inmiddels is de rente sterk gestegen naar een, historisch gezien, meer gebruikelijk niveau, is de prijsontwikkeling gestabiliseerd en lijkt daarmee de rol van speculanten uitgespeeld.

Onderstaand staan we stil bij de belangrijkste en meest actuele aspecten die relevant zijn voor de nieuwe woonvisie. Als eerste staan we stil bij nieuw beleid waarmee rekening moet worden gehouden. Vervolgens is de wet- en regelgeving die betrekking heeft op het domein wonen gewijzigd of is belangrijke wetgeving in procedure gebracht. Uiteraard mogen hier de ontwikkelingen in de woningmarkt niet ontbreken en wordt deze beknopt toegelicht. Ten slotte worden enkele trends in de woningmarkt inzichtelijk gemaakt.

Beleid

De basis voor het beleid betreft het coalitieakkoord met afspraken en ambities. Uiteraard passend binnen de kaders van het beleid dat hogere overheden hebben vastgesteld. Een belangrijke verandering ten opzichte van voorheen is dat de rijksoverheid nu sterker regie voert en veel beleid heeft opgesteld. Beleid dat inmiddels ook verder is uitwerkt door de provincie en de regio Holland Rijnland.

Het coalitieakkoord, Voorschoten in verbinding vooruit

In het coalitieakkoord[16] is onder andere aandacht gegeven aan het bouwen van woningen. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste afspraken die betrekking hebben op woningbouw:

1. Lopende projecten voortvarend doorzetten;
2. Betaalbare woningen op gemeentegrond;
3. Centrum ontwikkelen: Churchillplein, MOC/UB en omgeving, Kruispuntkerk;
4. Moeder Godskerk herontwikkelen t.b.v. woningbouw;
5. De best mogelijke prestatieafspraken maken met de woningcorporaties;
6. Openstaan voor nieuwe woonvormen uit een maatschappelijke behoefte, zoals tiny houses en groepswonen.

[16] coalitieakkoord_def_0.pdf (sim-cdn.nl)

Nationale Woon- en Bouwagenda

De crisis op de woningmarkt in Nederland is breed voelbaar. Het Rijk heeft in februari 2022 haar verantwoordelijkheid genomen en de Nationale Woon en Bouwagenda aangekondigd. Deze agenda kent een drietal kerndoelen:

1. **Beschikbaarheid**: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030;
2. **Betaalbaarheid**: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af. Met als streven twee derde van de 900.000 woningen betaalbaar;
3. **Kwaliteit**: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting voor iedereen.

In een hoog tempo zijn vrijwel alle 6 programma's uit deze agenda door het ministerie uitgewerkt. Dit betreffen de programma's:

- Woningbouw;
- Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen);
- Betaalbaar wonen;
- Leefbaarheid en veiligheid;
- Verduurzaming gebouwde omgeving;
- Wonen en ouderen.

Onderstaand is kort aangegeven op welke wijze Voorschoten een bijdrage gaat leveren aan deze zes programma's via de herijkte Woonvisie. Dat wil niet zeggen dat alles geheel is uitgewerkt, maar op z'n minst is aangegeven hoe wij tot deze bijdrage willen komen. De redenen hiervan zijn dat nog niet alles volledig helder is, het zeer ambitieuze en uitgebreide programma's zijn en wij niet alle opgaven tegelijk kunnen oppakken.

Programma woningbouw[17]

Wanneer wij naar rato van de Rijksambitie van 900.000 nieuwe woningen bouwen, dan moeten tussen 2022 en 2030 nog ongeveer 375 woningen worden opgeleverd.

Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)[18]

De druk op de woningmarkt door de verhoogde opgave om bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en gevluchte inwoners uit Oekraïne te huisvesten, is een nieuwe ontwikkeling die niet was voorzien. Inmiddels is actie ondernomen en worden 200 niet aan Voorschoten gekoppelde statushouders opgevangen bij Van der Valk en worden in het stadhuis ongeveer 80 Oekraïners opgevangen. Op deze wijze wordt de kans op een woning door de reguliere woningzoekende minder sterk negatief beïnvloed. De reguliere taakstelling voor het huisvesten van statushouders bedraagt in 2023 maar liefst 71 statushouders. In samenspraak met de woningcorporaties wordt onderzocht of met de realisatie van flexwoningen hierin kan worden voorzien.

Voor de aandachtsgroep voor inwoners met de behoefte aan wonen met zorg moet een woonzorgvisie worden ontwikkeld, met bijbehorend woningbouwprogramma. Dit wordt in samenwerking regionaal voorbereid. Daarnaast wordt vanuit het Sociaal Domein gewerkt aan het programma "Een thuis voor

[17] VRO Programma (overheid.nl)
[18] Programma een thuis voor iedereen (overheid.nl)

iedereen", waarin onder andere de opgave voor beschermd wonen nog wordt uitgewerkt en mogelijk van invloed is op het woningprogramma.

Betaalbaar wonen[19]

Woningbouwplannen waarvoor nog geen bindende contractuele afspraken bestaan over het woningbouwprogramma zullen (volgens, in overeenstemming met de Regionale Woonagenda) voor tenminste 65% in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Voor wat betreft de maximale koopgrenzen van de nieuwe woningen in het betaalbare segment moet bedacht worden dat, met het verlagen van de prijs ook de oppervlakte van deze woningen wordt verlaagd. Anders gezegd; wie betaalbaar wil wonen zal doorgaans genoegen moeten nemen met een kleinere woning.

In 2023 behoort 20,6% tot de sociale huurwoningvoorraad in Voorschoten tot de sociale huurwoningvoorraad in eigendom van woningcorporaties. Inclusief de woningen met een gereguleerde huurprijs van particuliere verhuurders en institutionele beleggers is dit 24,4% (CBS, 2019)[20]. In Nederland is dit nu 26,6% en heeft een dalende trend[21]. Dit is de voorraad die ook kan worden ingezet voor alle (bijzondere) doelgroepen die hiervan afhankelijk zijn. Een beperkt deel van woningvoorraad met een gereguleerde huurprijs is eigendom van andere verhuurders dan woningcorporaties.

Leefbaarheid en veiligheid[22]

Over de aanpak van slechte woningen volgens het Nationaal programma, waarvoor een specifieke aanpak nodig is, worden bij de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties in 2024 afspraken gemaakt.

Verduurzaming gebouwde omgeving[23]

Voor de verduurzaming gebouwde omgeving in Voorschoten wordt de komende jaren de Transitievisie warmte verder uitgewerkt naar uitvoeringsplannen.

Nationale prestatieafspraken

Door het Kabinet, Aedes, de Woonbond en de VNG zijn eind juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken[24] overeengekomen. De woningcorporaties, die in belangrijke mate de kosten dragen en uitvoerder zijn voor de gemaakte afspraken, hebben met 95% van de leden ingestemd met deze afspraken. Het draagvlak onder hen is dus groot. Inmiddels zijn er wel enig twijfels gerezen of de gemaakte afspraken financieel nog haalbaar zijn voor de woningcorporaties, gezien onder andere de gestegen rente en bouwkosten. Onderstaand een beknopt overzicht van de gemaakte nationale afspraken. Onderstaand een beknopt overzicht van de gemaakte nationale afspraken.

1. Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen door woningcorporaties
    - Van 15.000 nieuwe woningen per jaar naar 30.000 nieuwe woningen per jaar;
    - Totaal 250.000 nieuwe sociale huurwoningen voor 2030 door woningcorporaties;
    - Voor 2030 door woningcorporaties 50.000 nieuwe middenhuur huurwoningen, met een evenwichtige mix van huurprijzen tussen € 850 en € 1.000 per maand (prijspeil 2022);
    - Voor eind 2022 maken woningcorporaties en gemeente hierover afspraken;

[19] Programma Betaalbaar Wonen (overheid.nl)
[20] Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar (cbs.nl)
[21] Daling omvang sociale huursector naar 25,7% - Finance Ideas (finance-ideas.nl)
[22] Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid (overheid.nl)
[23] Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (overheid.nl)
[24] Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland

- De gemeenten geven voor het eind van 2022 aan waar deze woningen komen te staan;
- Er volgt een wettelijke definitie voor sociale huur.

2. Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lage inkomens
   - De maximale huurstijging voor een sociale huurwoning wordt niet langer gekoppeld aan de inflatie, maar aan maximaal 0,5%-punt hoogtegemiddelde cao-loonstijging29;
   - Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot een huurprijs van € 550 per maand (prijspeil 2020)
3. Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen
   - Woningen van woningcorporaties met een E, F of G-label zullen vóór 2029 verduurzaamd zijn;
   - Woningcorporaties zullen voor deze investering geen huurverhoging doorvoeren.
   - 450.000 woningen van de woningcorporaties zijn voor 2030 aardgasvrij;
   - De 3 in Voorschoten werkzame woningcorporaties hebben, mede naar aanleiding van een motie vanuit de gemeenteraad, aangegeven deze afspraken te zullen waarmaken.
4. Anderhalf miljard euro voor woningverbetering en aanpak vocht en schimmel
   - Woningcorporaties en gemeenten verhogen hun inzet voor het verbeteren van de leefbaarheid;
   - Woningcorporaties besteden € 200 miljoen om voor 2026 geen slechte30 woningen meer te hebben (oa vocht en schimmel, geen lodenleidingen en asbest meer en de woningen zijn brandveilig).

Ad 1. In 2024 treden de gemeente en woningcorporaties in Voorschoten in overleg om te komen tot prestatieafspraken. Naar rato van de landelijke opgave zou dit betekenen dat er in Voorschoten door de woningcorporaties gemiddeld 45 sociale huurwoningen per jaar moeten worden gerealiseerd, er tot en met 2030 ongeveer 375 nieuwe sociale huurwoningen moeten worden opgeleverd en ongeveer 75 middenhuur huurwoningen. Gezien onze huidige ambities en mogelijkheden, lijkt het naar rato realiseren van de door het Rijk beoogde woningaantallen haalbaar.

Ad 2. Gezien de huidige hoge inflatiecijfers werd de oude koppeling niet langer een realistisch uitgangspunt gezien, dat voldoende zekerheid biedt voor de betaalbaarheid. De cao-loonstijging kan overigens als gevolg van de hoge inflatie flink oplopen. Dit wil nog niet zeggen dat woningcorporaties dan die ruimte voor huurverhoging ten volle zullen benutten. Gemiddeld heeft de huurverlaging tot een bruto voordeel van € 57 per maand geleid. Omdat de huurders die deze verlaging krijgen huurtoeslag ontvangen, was het netto voordeel voor de huurders slechts een derde van de huurverlaging.

Ad 3. Deze afspraken sluiten uitstekend aan bij onze ambities in de Transitievisie warmte en worden meegenomen bij het herijken van de lokale prestatieafspraken.

Ad 4. Via onze lokale prestatieafspraken kan worden afgestemd waar extra inzet voor het verbeteren van de leefbaarheid is gewenst. De (Nationale) prestatieafspraken moeten ook gezien worden in het licht van de afschaffing van de verhuurdersheffing. Financieel vragen deze afspraken tot 2030 een forse financiële bijdrage van woningcorporaties.

De Woondeal Holland Rijnland 2023

Op 14 maart ondertekenden bestuurders uit Zuid-Holland en minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de regionale realisatieagenda's, of regionale woondeals. Zo ook voor de regio Holland Rijnland, waar de ambitie is om 30.500 woningen te bouwen tot 2030, waarvan twee - derde in het betaalbare segment. Ook Voorschoten levert haar bijdrage hierin.

De regionale woonagenda Holland Rijnland

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De uitgangspunten uit de RWA zijn verankerd in de nieuwe woonvisie.

Nieuwe wet- en regelgeving

Het afgelopen jaar is veel nieuw beleid ontwikkeld. Beleid dat vervolgens wordt verankerd in wet- en regelgeving. Niet alle beleid is al omgezet in wetgeving. In het kader van de woonvisie is het belangrijk om ook de wetgeving die in ontwikkeling is in ogenschouw te nemen en is daarom ook onderstaand kort toegelicht. Door de val van het kabinet in juli 2023 treedt er extra vertraging op in de vaststelling van nieuwe wetgeving.

Wet opkoopbescherming

Deze wet is ingegaan per 1 januari 2022 en geeft gemeenten de bevoegdheid om in hun huisvestingsverordening tijdelijk gebieden aan te wijzen waarbinnen het is verboden om woonruimte zonder vergunning aan een ander in gebruik te geven.

NHG-grens

Per 1 januari 2023 is de NHG-grens gestegen van € 355.000 (voor duurzame woningen €376.300) naar € 405.000 (voor duurzame woningen € 429.300).

Belastingplan 2023

De belangrijkste wijzigingen die van invloed zijn op de woningmarkt betreffen:

- De verhoging van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%;
- De koopgrens voor de startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting stijgt van € 400.000 naar € 440.000;
- De grens voor een belastingvrije schenkbelasting (jubelton) wordt verlaagd naar een eenmalige schenking voor de aanschaf van een woning ad € 28.947 en zal per 1 januari 2024 geheel worden afgeschaft;
- De leegwaarde ratio voor verhuurde woningen is aangepast om een eerlijkere belasting te realiseren omdat voorheen niet-verhuurde woningen minder belasting betaalde;
- Het eigenwoningforfait daalt van 0,45% naar 0,35% van de WOZ-waarde voor woningen met een waarde van € 75.000 tot € 1.200.000;
- De hypotheekrenteaftrek daalt van 40% naar 37,05% en blijft daarna gelijk met het percentage dat hoort bij het laagste belastingtarief

Wet goed verhuurderschap

Deze wet moet misstanden in de huursector voorkomen en is in werking getreden op 1 juli 2023. De belangrijke zaken die worden geregeld zijn dat verhuurders:

- Woondiscriminatie tegengaan door een transparante selectieprocedure met niet discriminerende selectiecriteria en een openbare wijze van verantwoorden over de woningtoewijzing (uiterlijk per 1 januari 2024);
- Huurders niet mogen intimideren;
- Het hanteren van een borgsom van maximaal 2 maanden kale huur en deze binnen 2 weken na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen na eventuele verrekening van vastgestelde verrekenposten;
- Afspraken met de huurder schriftelijk vast te leggen;
- Geen onredelijke servicekosten te vragen aan de huurder;
- Bij overtreding kan de gemeente een boete opleggen of zelfs de woning in beheer nemen.

Na de invoering van de wet kunnen huurders klachten melden via de website van de gemeente Voorschoten.

Beslisnota bij kamerbrief voortgangsrapportage betaalbaar wonen
De betaalbaarheidsgrens voor betaalbare nieuwbouw (gebruikt voor o.a. de WBI en woondeals) blijft € 355.000 en is daarmee losgekoppeld van de NHG-grens. De betaalbaarheidsgrens wordt geïndexeerd via de CPI, waarbij iedere 3 jaar een herijking plaatsvindt.

Wet betaalbare huur
Het wetsvoorstel is naar de Raad van State gestuurd en kan na de zomer aan de Kamer worden aangeboden. De voorgestelde inwerkingtreding van de wet is 1 januari 2024. De wet zet vooral in op:

- Boven het bestaande sociale huursegment een categorie middenhuur huur toe te voegen tot 187 WWS-punten;
- In het WoningWaarderingSysteem (WWS) worden goede labels hoger gewaardeerd, door het toekennen van extrapunten en de E, F en G-labels krijgen aftrekpunten;
- Het WWS gaat buitenruimten beter waarderen, zodat een balkon van 20m² hoger meer punten krijgt dan een balkon van 4m²;
- Er gaat een tijdelijk opslag van 5% op het huurbedrag gelden over een periode van 10 jaar voor nieuwbouwwoningen.

Wijziging Woningwet i.v.m. verlengde opschorting marktverkenning
Met dit wetvoorstel dat in voorbereiding is tot 1 jul 2025 geen markttoets nodig voor commerciële activiteiten voor woningcorporaties die woningen realiseren in het middenhuursegment.

Wet versterking regie volkshuisvesting
Is in juli 2023 voor advies aangeboden aan de Raad van State en heeft tot doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken. Een belangrijk onderdeel in de wet is een getrapte opbouw van het volkshuisvestelijkprogramma. Daarbij werkt de gemeente haar volkshuisvestingsprogramma (= nu woonvisie) uit op basis van de kaders in het provinciaal volkshuisvestingsprogramma en is het provinciaal volkshuisvestingsprogramma gebaseerd op de kaders van het door het opgestelde volkshuisvestingprogramma.

Wet op de (vereenvoudiging van) huurtoeslag
In september 2023 heeft de Tweede Kamer besloten om de spreidingswet niet controversieel te verklaren. Na het advies van de Raad van State in januari 2023 heeft het kabinet aangegeven af te zien van de normhuren, die tot gevolg hadden dat driekwart van de huurders er financieel op achteruit zouden gaan. Volgens het kabinet zullen huurders er daardoor minder financieel op achteruit gaan. De belangrijkste wijzigingen in de wet zijn:

- Huurders in de leeftijd van 21 tot 23 jaar kunnen straks ook huurtoeslag ontvangen (daarmee zal de huurprijs voor jongeren van 18 tot 21 jaar met een laag inkomen maximaal kwaliteitskortingsgrens (in 2023 € 452,20) zijn. Voor jongeren van 21 tot 23 jaar met een laaginkomen zal de maximale huurprijs stijgen van de kwaliteitskortingsgrens naar de eerste aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Of de laatste groep dan er financieel erop vooruitgaan is de vraag);
- Huurders met een huurprijs boven de vrijesectorhuurgrens kunnen ook huurtoeslag ontvangen. Zij dat de huurtoeslag niet zal gelden voor het deel dat de huurprijs boven de vrijesector huurgrens uitgaat (deze groep huurders zullen daardoor in mindere mate te duur scheefhuren, maar ook een geringere prikkel hebben om naar een goedkopere huurwoning te verhuizen);
- Huurders gaan een (extra) eigenbijdrage betalen van € 4 per maand;
- Huurders ontvangen geen huurtoeslag meer over servicekosten (was voorheen maximaal over een bedrag van maximaal € 48 per maand).

Spreidingswet
In september 2023 heeft de Tweede Kamer besloten om de spreidingswet niet controversieel te verklaren. Daardoor ontstaat niet direct een vertraging, maar ligt het niet direct in de lijn der verwachtingen dat de wet spoedig in werking zal treden. De Raad van State heeft in haar advies immers forse kritiek geuit op onder andere complexiteit, tegenstrijdigheden en zorgen over mogelijk onwenselijk strategisch gedrag door provincies en/of gemeenten.

Woningmarktontwikkelingen
Een belangrijke input voor de nieuwe woonvisie is de woningmarktverkenning die door onderzoeksbureau ABF is opgesteld. Daarnaast is ook gekeken naar ontwikkelingen vanuit andere bronnen.

Woningmarktverkenning ABF tot 2030 met een doorkijk naar 2040
Als input voor de nieuwe woonvisie heeft onderzoeksbureau ABF een woningmarktverkenning opgesteld voor de gemeente Voorschoten. Zie bijlage 2.

De belangrijkste inzichten zijn:

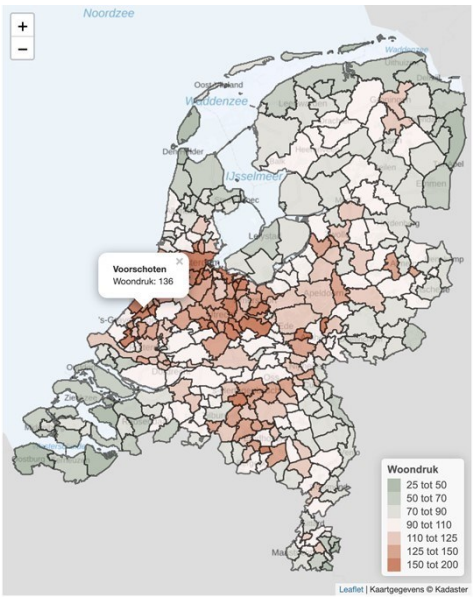
- De huidige woningvoorraad uit relatief veel dure eengezins koopwoningen bestaat;
- Voorschoten bovengemiddeld is vergrijst en deze vergrijzing verder zal toenemen;

- Er relatief weinig jonge huishoudens (tot 30 jaar) zijn in Voorschoten;
- Er behoefte is aan meer sociale huur en betaalbare koop;
- Er meer behoefte is aan appartementen in de koopsector;
- Wanneer er sprake is van een sterke inkomensgroei meer behoefte zal ontstaan aan (midden)dure koopwoningen.

Onderzoek Atlas Research

De woningmarkt in Voorschoten volgt in hoofdlijn de ontwikkelingen, die ook landelijk plaatsvinden, zoals de afkoeling van de woningmarkt en meer aandacht voor het bouwen in het betaalbare segment. Volgens een onderzoek door Atlas Research (juni 2022) verhoudt de Woningdrukindex zich als 136 voor Voorschoten tegen 105 voor geheel Nederland.

Voorschoten zit daarmee in de op één na hoogste klasse van de woningdruk. Bij een index van 102 is er volgens hen sprake van een gezonde druk op de woningmarkt. Zie onderstaand overzicht van de Woondrukindex in Nederland.



Jaarcijfers woonruimtebemiddeling, Huren in Holland Rijnland 2022

Jaarlijks stelt Holland Rijnland Wonen, een samenwerkingsverband van woningcorporaties die in de regio Holland Rijnland het woonruimteverdelingssysteem verzorgen, een jaarverslag op. Uit het laatste jaarverslag kunnen de volgende algemene en voor Voorschoten relevante zaken worden opgetekend:

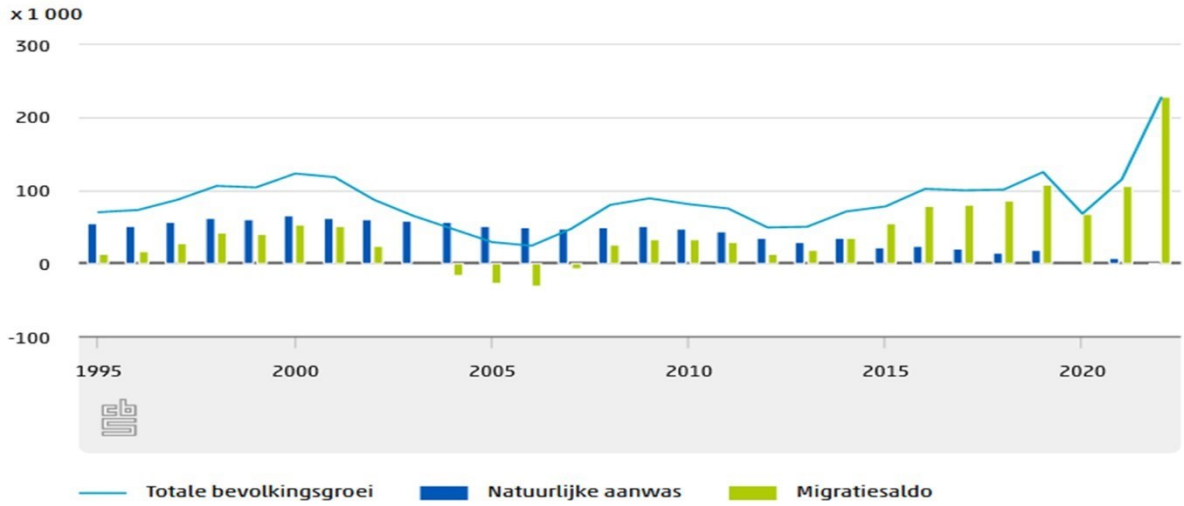
- Gestaag loopt het aantal regionaal ingeschreven woningzoekenden op (in 2022: 135.000);
- Het aandeel regionaal actief[25] woningzoekenden blijft met 25% vrij constant;
- De regionale inschrijfduur en zoektijd lopen gestaag op (exclusief directe bemiddeling respectievelijk in 2022: 90 en 36 maanden);
- Anders dan in de regio steeg (ten opzichte van 2021) het aantal verhuringen in Voorschoten[19] (regio van 3923 naar 3690 en Voorschoten van 100 naar 128).

[25] Minimaal één reactie op een advertentie en eind 2022 nog ingeschreven als woningzoekende [19] Een directe verklaring voor deze opmerkelijke stijging is niet gevonden. Kijkend naar eerdere jaren dan lijkt 100 verhuringen door de woningcorporaties in Voorschoten meer gebruikelijk.

Trends

Het is goed om de bij het lezen van de woonvisie kennis te nemen van enkele algemene trends in de woningmarkt. Trends die ook van invloed zijn op de woningmarkt in Voorschoten en mede de druk op de woningmarkt verklaren.

Bevolkingsgroei



Bron: CBS 2022

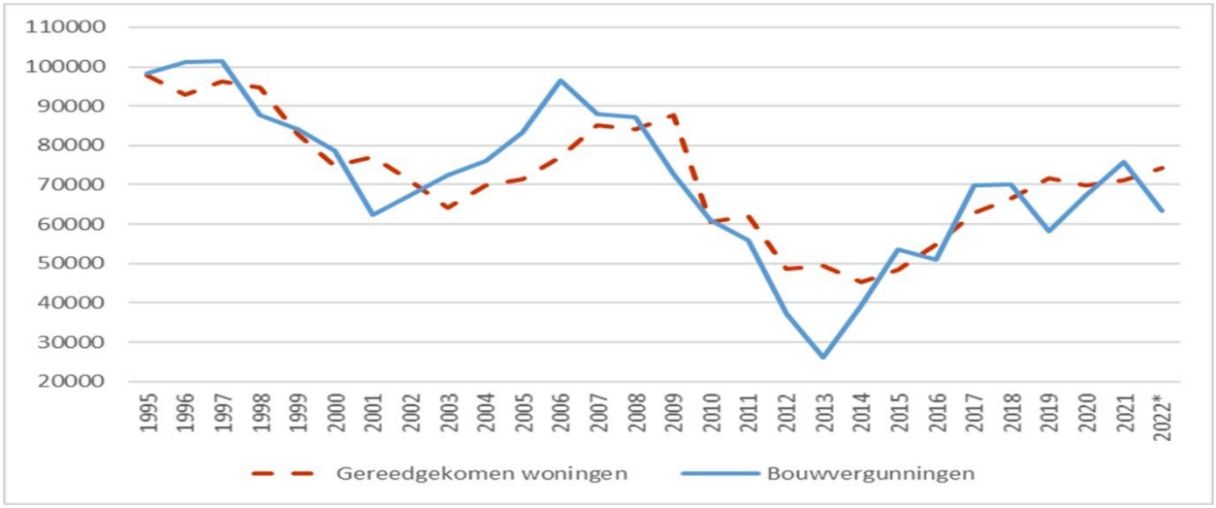
De omvang van de bevolking groeit doorlopend en over het algemeen gestaag. Er zijn wel trends te zien in de afgelopen 25 jaar. De natuurlijke aanwas is dalend. Omdat het migratiesaldo[26] stijgt groeit de omvang van de bevolking. De laatste 5 jaar stijgt het migratiesaldo meer. Met name de sterke groei van studenten en arbeidsmigranten draagt sterk bij aan het woningtekort dat inmiddels is gestegen naar 4,8%. 2% wordt gezien is een gezonde situatie.

Kleinere huishoudens

In 1962 woonden gemiddeld 3,53 mensen in een woning. Gestaag nam dit af. In 2006 was dit gemiddelde gedaald naar 2,26 en in 2023 naar 2,12. Volgens de laatste Primos prognose zal het gemiddeld gedaald zijn naar 2,06 in 2034. Een deel van die verdere daling hangt samen met recent beleid om de verpleeghuiscapaciteit minder uit te breiden (Copal et al.,P6). Waardoor oudere alleenstaande langer thuis blijven wonen.

[26] In het migratiesaldo zijn de segmenten studenten en arbeidsmigranten dominant. De sterke verhoging in 2022 wordt veroorzaakt door de toestroom (ongeveer 90.000) van Oekraïners door de oorlogssituatie.

Dalende woningproductie

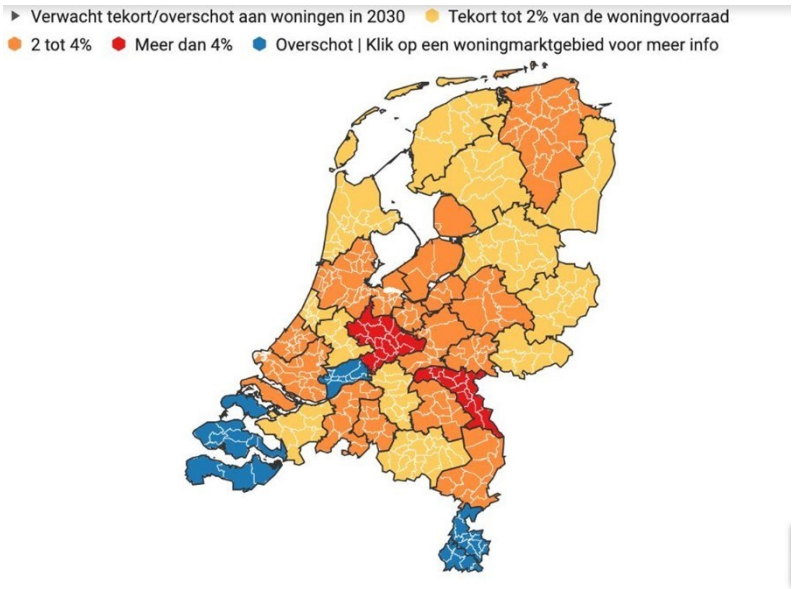


Bron: CBS 2023

Alle inspanningen van de afgelopen jaren ten spijt heeft de woningproductie een dalende trend.

Via de woonagenda's streeft het kabinet naar de realisatie van ongeveer 100.000 woningen per jaar. Op basis van het aantal verstrekte bouwvergunningen wordt voor de jaren 2024 en 2025 een productie verwacht van 50.000 tot 60.000 woningen (Boelhouwer, 2023). De eerstvolgende jaren zal het woningtekort eerder oplopen dan afnemen.

Woningtekort per regio tot 2030



Bron: ABF 2023

In bovenstaand overzicht zijn de verschillen in het woningtekort per regio inzichtelijk. De regio waarin Voorschoten is gelegen is kent de op een na hoogste categorie woningtekort in Nederland.

Bijlage 2: Woningmarktverkenning ABF (separaat)

Bijlage 3: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: Een private overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer over voorwaarden bij een bouwplan.

Beleidsregel woningbouw: Nadere uitvoeringsregel voor woningbouwplannen Wat staat daar zoal in? Bevoegdheid college.

Beleidsregel lokaal maatwerk: Nadere regels op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland om sturing te geven het specifiek toewijzen van bepaalde doelgroepen.

Doelgroepenverordening: Het instrument om regels te stellen aan de te realiseren nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment, inclusief de instandhoudingstermijn waarin de verschillende woningcategorieën betaalbaar moeten blijven.

Inschrijfduur: De tijd in maanden die een woningzoekende staat ingeschreven in het woonruimte verdelingssysteem van Holland Rijnland Wonen

Planvoorraad: De vastlegging van alle bouwplannen in een provinciaal register

Publiekrechtelijke instrumenten: Mogelijkheden die overheidsinstanties hebben om zaken eenzijdig te regelen Wat is eenzijdig? Afdwingbaar?

Privaatrechtelijke instrumenten: Mogelijkheden van overheden om met een private partij afspraken te maken

Stakeholders: partijen die een belang hebben bij de inhoud van de woonvisie.

Zoekduur: de tijd in maanden tussen het moment waarop een woningzoekende voor het eerst daadwerkelijk op een woning heeft gereageerd en een eerste aanbieding aan deze woningzoekende is gedaan van het woonruimte verdelingssysteem van Holland Rijnland Wonen.

Bijlage 4: Betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie

Huurdersbelangenorganisatie De Eendracht

Huurders Belangen Vereniging Voorschoten

Makelaardij Rijnland

Participatiegroep Wonen en Bouwen

Woningcorporaties De Sleutels

Woningcorporatie Rijnhart Wonen

Woningcorporatie Woonzorg Nederland

Niersman Projectontwikkeling

Enquête onder de inwoners

Auteur: Marlous Meijboom - Verhoef