Bijlage 1: UITWERKING AFWEGINGSKADER (WONINGBOUW)PROJECTEN

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.
Vernieuwde woonconcepten uitwerken voor kwetsbare doelgroepen
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 in het kader van de PCC-cyclus periodiek geïnformeerd over voortgang: concrete afspraak met de raad → als er een aanleiding is voor herijking, dan wordt de raad hierover geïnformeerd.

Wat dragen de projecten bij aan de doelen van het woonbeleid?

	PROJECTEN	DOELEN	ARGUMENTEN
PRIORITEIT 1 (grotere lopende projecten: dragen het meest bij aan de taakstelling)			
1	Intratuin (129 woningen, waarvan 33 sociale huur)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal;	Verplichting via anterieure overeenkomst. Appartementen voor starters/jongeren. Sociaal blijft sociaal door eigendom corporatie. Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Vrije sector kan bijdragen aan doorstroming. Snelheid: bestemmingsplan in april 2021 vastgesteld.
2	Starrenburg III (ca. 325 woningen, waarvan ca. 98 sociale huur en sociale koop)	Taakstelling op woningbouwprogramma: 15% sociale huur, 15% sociale koop (ca. 200.000,-); Taakstelling: 150 woningen sociaal extra toevoegen; Doelgroepen: jongeren, ouderen en kwetsbare doelgroepen.	Intentieovereenkomst aangegaan (is een verplichting). Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Sociaal blijft sociaal (rol corporatie). Programma (naast sociaal ook middensegment) draagt bij aan opheffen onbalans. Draagt door omvang en programma bij aan doelgroepen uit woonvisie. Draagt met ca. 23 bij aan 150 sociale woningen extra: programma is toegenomen na ijkmoment.
3	Segaar/Arsenaal (ca. 95 woningen, waarvan ca. 29 sociale huur en sociale koop)	Taakstelling op woningbouwprogramma: 15% sociale huur, 15% sociale koop (ca. 200.000,-); Doelgroepen: jongeren, ouderen; Herzien/herijken woonwagenbeleid.	Intentieovereenkomst aangegaan (is een verplichting). Massa/aantallen woningen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Programma (naast sociaal ook middensegment) draagt bij aan opheffen onbalans. Draagt door omvang en programma bij aan doelgroepen uit woonvisie. Oplossing zoeken voor woonwagen nodigt uit tot herijking woonwagenbeleid.
4	Jan Wagtendonkstraat (ca. 40 sociale huurwoningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 100 % sociaal; Voor (kwetsbare) doelgroepen uit woonvisie.	Is volkshuisvestelijk hard nodig; draagt belangrijk bij aan opheffen onbalans woningvoorraad. Draagt met ca. 40 bij aan 150 sociale woningen extra: locatie is ten tijde van ijkmoment niet benoemd. Woonconcept is flexibel. Voegt in absolute aantallen voldoende toe aan woningvoorraad. Snelheid: kan relatief snel omdat hier sprake is van een uitwerkingsverplichting (geen bestemmingsplan).

PRIORITEIT 2 (projecten kleiner in omvang waarbij een verplichting is aangegaan dan wel met een specifieke bestuurlijke urgentie)			
	Bijdorp (toevoeging ca. 73 woningen én ca. 29 zorgeenheden)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal; Woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen (wonen en zorg) Instrumenten inzetten op versnelling. Taakstelling: 150 woningen sociaal extra toevoegen	Massa/aantallen van belang voor taakstelling in relatie tot woningbehoefte. Draagt door omvang en programma bij aan opheffen onbalans. Kan voorzien in huisvesting kwetsbare doelgroepen. Er ligt een bestuurlijke afspraak tussen college en kapittel uit 2019. Gemeente zoekt in subsidieregelingen bij provincie naar instrumenten voor versnelling. Toevoeging aan extra sociaal (ca.30 zelfstandige huurwoningen, zorgeenheden niet meegerekend) Behoud landschapspark.
	Forescate (70 en 32 appartementen in 2 fasen; netto 40 nieuw)	Doelgroep: ouderenhuisvesting	Deels sociaal, deels middensegment. Kan bijdragen aan doorstroming. Snelheid: we zitten ver in het proces. Hier kan snel resultaat worden geboekt. Netto toevoeging is van relevante omvang.
	Prof. Einsteinlaan (23 woningen waarvan 6 sociaal)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal; Taakstelling: 150 woningen sociaal extra toevoegen.	Gemeente is door anterieure overeenkomst een verplichting aangegaan (betrouwbare overheid). Plan is groot genoeg om een relevante bijdrage te leveren aan (sociale) woningvoorraad. Toevoeging 6 woningen aan extra sociaal (stond bij ijkmoment nog op PM = 25% van 23 woningen).
	Leidseweg 104 (5 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma.	Gemeente is door anterieure overeenkomst verplichting aangegaan (betrouwbare overheid). Loopt al jaren (van voor actualisatie woonvisie). Elke toevoeging van woningen is welkom; deze woningen kunnen bijdrage aan doorstroming.
	DVC Noortveer (19 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma.	Bestemmingsplan is onherroepelijk. Snelheid: Nu Raad van State uitspraak heeft gedaan over onteigening kan snelheid worden gemaakt. Duurdere woningen kunnen bijdragen aan beweging op de markt.
	MFCA/bibliotheek	Indirect van belang voor woningbouw.	Volgt uit besluitvorming in de raad van dec. 2020. Is van belang om de Prinses Marijkelaan 2-4 vrij te krijgen voor woningbouw.

PRIORITEIT 3 (voorbereiding loopt; nog geen verplichtingen aangegaan)			
	Raadhuislaan (40 appartementen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal. Inzetten op doelgroepen uit woonvisie	Het project draagt zeker bij aan woningbouwprogramma. Dit project is nog niet voldoende/definitief uitgewerkt. Met de initiatiefnemer is nog geen anterieure overeen-komst aangegaan.
	Centrumlocaties Voorschoten/ uitwerking deelprojecten in prioriteit 4	Indirect van belang voor woningbouw. Doelen op woonbeleid komen bij de deelprojecten in beeld.	Is onderdeel van raadsbesluit van mei 2020 inzake het accommodatiebeleid. Deze fase richt zicht op de randvoorwaarden en programmering voor het centrum. is de noodzakelijke basis om deelprojecten verder op uit te werken.
	Jan Evertsenlaan (ca. 40 appartementen)	Taakstelling op woningbouwprogramma; 25% sociaal en 20% middelduur. Inzetten op doelgroepen woonvisie.	Project draagt zeker bij aan woningbouwprogramma en is in aantallen woningen relevant. Vanuit participatie wordt onderzocht of een aangepast plan (kleiner) haalbaar is. Er ligt nog geen aangepast plan voor. 25% sociaal is voorwaarde. Inzet op 20% middelduur cf. doelgroepenverordening. Signaal ontvangen dat een adequaat en volwaardig gezondheidscentrum pleit voor een hogere prioriteit. Onduidelijk is of voldoende ruimte in het plan blijft voor een volwaardig gezondheidscentrum. De ontwikkelaar is aan zet.
	Gebiedsontwikkeling St. Nicolaespad (ca. 30 woningen)	Taakstelling op woningbouwprogramma. 25% sociaal. Inzetten op doelgroepen woonvisie.	Stedenbouwkundige visie is in afrondende fase. Met initiatiefnemers is nog geen verplichting aangegaan. Planning vervolgtraject volgt rond de zomer.
	Leidseweg achter 246 (herontwikkeling bedrijventerrein naar wonen) ca. 8 woningen.	Inzet initiatiefnemer is niet gericht op sociale woningbouw.	De rechterlijke uitspraak op een vergunning voor garageboxen vraagt om een herstelbesluit. In combinatie met meerdere initiatieven/wensen voor dit ingesloten terrein vraagt dit herstelbesluit om een integrale aanpak (visie) voor het gehele terrein. Een gebiedsvisie ligt nog niet voor.
PRIORITEIT 4 (onzekerheden en afhankelijkheden bepalen voortgang)			
	Moeder Godskerk	Taakstelling op woningbouwprogramma Inzetten op doelgroepen woonvisie.	Herbestemmingsonderzoek is nog niet afgerond. Programma voor deze locatie is nog niet bekend.
	Prinses Marijkelaan 2-4	Taakstelling op woningbouwprogramma.	Is nog nodig zolang de bibliotheek niet is uitgebreid. Programma is nog niet bepaald.
	MOC-terrein (incl. Fixetterrein)	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie	Afhankelijk van keuze over afvalbeleid en uitplaatsing uitvoerend bedrijf. Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.
	Wagenerf	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie.	Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.

	Hofweg		Deels van belang voor eventuele uitplaatsing uitvoerend bedrijf.
	Churchillplein	Taakstelling op woningbouwprogramma. Inzetten op doelgroepen woonvisie.	Churchillplein en kruispuntkerk kunnen afzonderlijk van elkaar ontwikkeld worden. Eerste ideeën van woonzorg worden in mei 2021 toegelicht. Uitkomsten uitgangspunten en programma voor centrum (prio. 3) als basis hanteren.
	Kruispuntkerk	Doel: dat ontwikkeling bijdraagt aan versterking centrum. Woningbouw	Eigenaar heeft een eerste schetsplan. In het kader van verwachtingenmanagement is dit plan nog niet met de gemeente besproken. Noot: een overleg met Woonzorg staat in de planning.
	R. Wagnerlaan (B plus C)	Taakstelling op woningbouwprogramma.	Programma nader uit te werken
	Zwaluwweg	Taakstelling op woningbouwprogramma.	Programma nader uit te werken.

Noot: Naast woningbouwprojecten is nog sprake van reguliere stroom aan (kleinere) verzoeken waarvan de afhandeling als wettelijke taak gezien moet worden. Het gaat hier om werkzaamheden die van invloed zijn op de prioritering en waar nu, met inachtneming van beginselen van behoorlijk bestuur, aan de voorkant aan verwachtingenmanagent wordt gedaan.