



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	5238 (2)
<i>Datum:</i>	25 april 2016 / 04-05-2016 / 03-06-2016
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Richtinggevende uitgangspunten voor de Woonvisie Voorschoten 2016-2019
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Bremer
<i>Programma:</i>	6. Wonen en Leefomgeving
<i>Kernboodschap:</i>	De Woonvisie van de gemeente Voorschoten voor de jaren 2016 – 2019 vormt een integraal en gedragen afwegingskader voor het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners. De raad wordt voorgesteld de richtinggevende uitgangspunten voor het woonbeleid voor de jaren 2016-2019 vast te stellen.
<i>Bijlagen:</i>	Bijlage 1: Woonvisie Voorschoten 2016 – 2019 Bijlage 2: De nota van beantwoording van de zienswijzen
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	1. De richtinggevende uitgangspunten voor het woonbeleid voor de jaren 2016-2019 vast te stellen; 2. De woonvisie 2010-2014 in te trekken; 3. De financiële consequenties op te nemen in de voorjaarsnota 2016 en kadernota 2017.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Richtinggevende uitgangspunten voor de Woonvisie Voorschoten 2016-2019.

Inleiding

De gemeente Voorschoten is een woongemeente die zich kenmerkt door een prettig, gewild en groen woonmilieu. Voorschoten fungeert als groene bufferzone en vormt de verbinding tussen het Groene Hart en de duinen. Inwoners waarderen Voorschoten vanwege een aantal bijzondere kenmerken: de groene omgeving, de kwalitatief goede woningen, de sociaal hechte wijken, de sociale cohesie en het bloeiende verenigingsleven, een hoog voorzieningenniveau, goede zorginfrastructuur, veel recreatiemogelijkheden, voldoende werkgelegenheid en de goede bereikbaarheid per auto en trein. In het Elsevier onderzoek 'ranglijst van beste woongemeenten in Nederland' eindigt Voorschoten steevast hoog. In 2015 stond Voorschoten wederom in de top 10 van beste woongemeenten van Nederland. De woonvisie is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding, en waar mogelijk verbetering, van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente en dient ter vervanging van de vigerende visie die bedoeld was voor de periode 2010 - 2014.

Gezien de door het college opgestelde Woonvisie en de kadersstellende bevoegdheid van de gemeenteraad wordt voorgesteld om de belangrijkste richtinggevende uitgangspunten voor het woonbeleid voor de jaren 2016-2019 vast te stellen en de woonvisie 2010-2014 in te trekken.

Beslispunten

1. De richtinggevende uitgangspunten voor het woonbeleid voor de jaren 2016-2019 vast te stellen:
 - a. Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad
 - We streven naar het in stand houden van het groene, dorpse en cultuurhistorische karakter van Voorschoten.
 - We zetten in op behoud van een goed onderhouden en veilige woonomgeving;
 - Nieuwbouw moet ten dienste staan van de vitaliteit van Voorschoten en de slagingskansen van groepen die nu moeite hebben op de woningmarkt versterken;
 - We streven naar gedifferentieerde wijken. Dat betekent geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken;
 - Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt;
 - Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid.



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

b. Nieuwbouwlocaties

- Op de bouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd.
- Invulling van de overige locaties wordt per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen;
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren;
- Woningen zijn levensloopbestendig;
- Woningen hebben energielabel A;
- Elk woonplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

c. Duurzame woningvoorraad

- Voorschoten wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio;
- Voorschoten zet bij nieuwbouwprojecten en bij de prestatieafspraken fors in op duurzaamheid;
- Onze inzet richt zich op het krijgen van inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad;
- Voorschoten biedt ruimte aan energieopwekking, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen en coöperaties;
- De maatregelen in het in 2015 geactualiseerde milieubeleidsplan gelden als uitgangspunten voor de inzet op duurzaamheid.

d. Wonen met zorg en welzijn

- Alle inwoners van Voorschoten moeten de mogelijkheid hebben om in Voorschoten oud te worden;
- Kwetsbare groepen als mensen met een beperking moeten goed en indien mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen;
- Het voorzieningenniveau moet in stand gehouden worden en er moet goed zorgnetwerk zijn;
- Basisvoorzieningen (als winkels en zorg) liggen bij voorkeur op loopafstand en zijn anders via het openbaar vervoer bereikbaar;
- We stimuleren dat bewoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn in hun woning kunnen blijven wonen en stimuleren zelfredzaamheid;
- Er is extra aandacht voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte;
- Waar mogelijk wordt de bestaande sociale huurwoningvoorraad levensloopbestendig en geschikt gemaakt voor meerdere doelgroepen;
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. Nieuwbouw dient daarbij te voldoen aan de WoonKeur-norm.

e. Beschikbaarheid en betaalbaarheid huursector:

- De kernvoorraad sociale huurwoningen dient in stand gehouden te worden;
- Corporaties mogen geen sociale woningen onttrekken aan de voorraad, tenzij een passende en gelijkwaardige sociale woning wordt teruggebouwd;
- Woningen met een prijs onder de kooprijsgrens kunnen enkel via een vergunning worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad;
- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 8 % goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens), 62% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en 100% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens);
- De slagingskansen van middeninkomens dienen vergroot te worden door hun kans op de middeldure particuliere huurmarkt te vergroten en aanbod te creëren van goedkope koopwoningen;



- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van juridische instrumenten, zoals het antispeculatiebeding, om zeker te stellen dat goedkope koopwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. De raad wordt over de resultaten geïnformeerd.
 - Energiekosten zijn een belangrijk onderdeel van de woonlasten en dienen door investeringen in duurzaamheid en gedragsverandering te worden verlaagd;
 - Voorschoten zal haar verantwoordelijkheid nemen voor het huisvesten van vergunninghouders en dit in regionaal verband oppakken.
- f. Samenwerking en monitoring:
- Jaarlijks wordt een evaluatie van de voortgang van de uitvoering van de woonvisie ter kennisgeving aan de raad verstuurd.

2. De woonvisie 2010-2014 in te trekken;

3. De financiële consequenties op te nemen in de voorjaarsnota 2016 en kadernota 2017.

Beoogd effect

De uitgangspunten voor de Woonvisie Voorschoten 2016-2019 vormen een integrale strategie voor het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners.

Argumenten

1.1 De inspraakperiode heeft belanghebbenden de kans gegeven hun reactie te geven op de visie

De concept Woonvisie Voorschoten 2016 – 2019 heeft voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen van 19 februari tot 1 april 2016. Door de inspraakperiode zijn alle belanghebbenden in staat gesteld hun reactie te geven op de concept Woonvisie Voorschoten 2016-2019. Burgers en organisaties die aan het participatietraject hebben deelgenomen (waaronder de corporaties en huurders) hebben een bericht ontvangen dat de Woonvisie voor inspraak is vrijgegeven. Hetzelfde geldt voor regiogemeenten. Daarnaast is de inspraakperiode gepubliceerd in de lokale krant en op de website van de gemeente. Door de inspraakperiode krijgt de visie een breed draagvlak wat noodzakelijk is om tot een goede uitvoering te komen. Er zijn uiteindelijk een zestal zienswijzen ingediend die deels tot wijzigingen en/of aanvullingen op de tekst hebben geleid. De beantwoording van de zienswijzen is te vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording.

1.2 De woonvisie moet bijdragen aan het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners

Het is prettig wonen in Voorschoten. Om er voor te zorgen dat dit in de toekomst zo blijft voor een brede groep inwoners, zijn er in de woonvisie enkele doelstellingen benoemd:

- Alle doelgroepen kunnen goed wonen in Voorschoten.
- Het vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens.



- Een levensloopbestendige gemeente; langer zelfstandig wonen in een passende woning, waarbij aandacht is voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Borging van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

De beleidsmaatregelen zijn gericht op het creëren van slaagkansen voor alle doelgroepen en een goede doorstroming op de woningmarkt. Dit is van belang voor het behoud van een gezonde bevolkingsopbouw en het instandhouden van het hiervoor benodigde voorzieningenniveau.

1.3 De woonvisie vormt een beleidskader op basis waarvan concrete afspraken kunnen worden gemaakt met partners en stakeholders

De woonvisie vormt het beleidskader op basis waarvan goed kan worden samengewerkt met de corporaties en andere partijen. Op basis van de woonvisie kunnen de corporaties jaarlijks hun bod uitbrengen. Dit bod betreft de activiteiten die corporaties ontplooiën om hun (sociale) bijdrage te leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Daarnaast vormt de woonvisie de basis voor te maken prestatieafspraken met de corporaties.

1.4 De woonvisie geeft uitvoering aan de startnotitie en is mede tot stand gebracht door een uitgebreid participatietraject

De gemeenteraad heeft eind 2013 de kaders vastgesteld voor de woonvisie Voorschoten. De woonvisie is de uitwerking van de startnotitie en de ambities die daarin zijn opgenomen. In oktober 2014 is voor Wonen een SWOT-avond gehouden met stakeholders. De sterke en zwakke punten van Voorschoten zijn daarbij in beeld gebracht, evenals de kansen en bedreigingen. Ook is eind 2014 de Toekomstvisie Voorschoten vastgesteld. Tot slot hebben huurdersverenigingen en enkele belangenverenigingen in het najaar van 2015 hun mening gegeven over de woonvisie.

Alle feedback is meegenomen en verwerkt in de Woonvisie Voorschoten 2016 - 2019.

1.5 De Woonvisie wordt regelmatig geactualiseerd

Wonen is weerbaarstig beleidsveld dat onderhevig is aan veranderende trends, ontwikkelingen en regelgeving. De Woonvisie Voorschoten is daarom een dynamisch document. Dat wil zeggen dat er tijdens de uitvoering van het vastgestelde beleid voortdurend overleg plaats vindt met belanghebbenden zoals de corporaties en huurdersverenigingen. Met deze partijen worden regelmatig nieuwe (prestatie)afspraken gemaakt. Na vier jaar zal de visie als geheel tegen het licht worden gehouden en geactualiseerd waar nodig.



1.6 De Woonvisie is een onderlegger voor de Structuurvisie van Voorschoten

Naast de sectorale visies Economie en Verkeer wordt ook de Woonvisie onderlegger van de structuurvisie. Door één integrale woonvisie worden de belangen van wonen beter geborgd in de structuurvisie.

1.7 Vaststelling van de kaders voor het woonbeleid is een bevoegdheid van de raad

Binnen de verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en om de besluitvorming te vereenvoudigen is afgesproken om alleen de uitgangspunten van de Woonvisie vast te laten stellen door de gemeenteraad. Dit omdat een veel omvattende nota te star is in het gebruik, temeer deze visie voor een aantal jaren het kader moet gaan vormen. Er is daarom voor gekozen om op het juiste abstractieniveau uitgangspunten te formuleren voor het woonbeleid en alleen deze uitgangspunten vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2.1 De Woonvisie Voorschoten 2016-2019 komt in de plaats van de woonvisie 2010-2014

De woonvisie Voorschoten 2016-2019 verwoordt het volkhuusvestingsbeleid van de gemeente Voorschoten voor de periode 2016-2019 en komt in de plaats van de woonvisie 2010-2014.

Kanttekeningen

1.1 Uitvoering op basis van gezamenlijke inspanning

De uitvoering van de Woonvisie Voorschoten staat of valt bij de gezamenlijke inspanning van meerdere partijen. In het verkrijgen van commitment is de afgelopen periode al veel tijd gestoken in de samenwerking met corporaties en huurdersverenigingen. Jaarlijks zal de gemeente meerdere malen met deze stakeholders om de tafel gaan zitten om afspraken te maken over de uitvoer van het geformuleerde woonbeleid.

1.2 Gemeente ondersteunt initiatief tot vormen van een huurdersvereniging Voorschoten.

De gemeente wil huurders de mogelijkheid geven om hun wettelijke rol als partij in de prestatieafspraken te spelen. Daarom zal de gemeente een initiatief tot vorming van een huurdersvereniging Voorschoten ondersteunen.

Burgerparticipatie

De concept Woonvisie Voorschoten is mede tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatietraject. De inspraak, op grond van artikel 2 van de gemeentelijke inspraakverordening, maakt hier deel van uit.



SWOT-bijeenkomst Wonen

In oktober 2014 is voor Wonen een SWOT-avond (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats methode) gehouden met stakeholders. De sterke en zwakke punten van Voorschoten zijn daarbij in beeld gebracht, evenals de kansen en bedreigingen.

Overleg met huurdersverenigingen en belangenverenigingen

In oktober en november 2015 hebben huurdersverenigingen en enkele belangenverenigingen, waaronder de Voorschotense Advies Commissie (VAC), de Centrale Adviesraad WMO (CAW), het Platform Gehandicaptenbeleid Voorschoten (PGV) en het Platform Duurzaam Voorschoten (PDV), hun mening gegeven over wonen in Voorschoten. Deze feedback is meegenomen en verwerkt in de Woonvisie Voorschoten 2016 - 2019.

Communicatie

Wanneer de nota van beantwoording is vastgesteld door het college van B&W wordt een brief verstuurd aan de partijen die een zienswijze hebben ingediend. Zij ontvangen de nota van beantwoording.

Financiën

De Woonvisie bevat een activiteitschema (bijlage 2 van de woonvisie). In dit schema staat voor de periode 2016 – 2019 aangegeven wanneer activiteiten worden uitgevoerd en de extra kosten die hiervoor gemaakt worden. In onderstaand overzicht staan alleen de activiteiten uit bijlage 2 van de woonvisie opgenomen waar financiële consequenties uit voortvloeien. De incidentele lasten € 15.000 voor 2016 worden opgenomen in de voorjaarsnota 2016 en voor 2017 € 9.000 in de kadernota 2017.

Activiteit	Looptijd	Wie	Betrokken	Kosten
Opstellen gebiedsprofielen.	2017	Gemeente	Corporaties	€ 9.000
Vormgeven jaarlijkse cyclus prestatieafspraken met jaarschijven.	2016	Gemeente	Corporaties Huurders	€ 15.000

Juridisch

De gemeente is niet verplicht om een woonvisie op te stellen. In de praktijk kan een gemeente echter niet zonder woonvisie. Dit omdat de woonvisie de basis vormt voor afspraken met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat de corporatie een redelijke bijdrage moet leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Verder staat er in de artikelen 44 en 44a dat de corporaties jaarlijks in gesprek gaan met de gemeente over hun activiteitenprogramma en dat er prestatieafspraken worden gemaakt.



Risico's

Aan het ter inzage leggen van de concept Woonvisie zijn geen risico's verbonden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer:

5238

De raad der gemeente Voorschoten;

Gezien:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2016 en gezien de door het college opgestelde Woonvisie Voorschoten 2016-2019;
- het feit dat de woonvisie de basis vormt voor afspraken met de corporaties en hun huurdersverenigingen. Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat de corporatie een redelijke bijdrage moet leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Verder staat er in de artikelen 44 en 44a dat de corporaties jaarlijks in gesprek gaan met de gemeente over hun activiteitenprogramma en dat er prestatieafspraken worden gemaakt.

besluit:

1. De richtinggevende uitgangspunten voor het woonbeleid voor de jaren 2016-2019 vast te stellen:

Kwaliteit en opbouw van de woningvoorraad

- We streven naar het in stand houden van het groene, dorpse en cultuurhistorische karakter van Voorschoten.
- We zetten in op behoud van een goed onderhouden en veilige woonomgeving;
- Nieuwbouw moet ten dienste staan van de vitaliteit van Voorschoten en de slagingskansen van groepen die nu moeite hebben op de woningmarkt versterken;
- We streven naar gedifferentieerde wijken. Dat betekent geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken;
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt;
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid;



Nieuwbouwlocaties;

- Op de bouwlocaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd.
- Invulling van de overige locaties wordt per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen;
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren;
- Woningen zijn levensloopbestendig;
- Woningen hebben energielabel A;
- Elk woonplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;

Duurzame woningvoorraad;

- Voorschoten wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio;
- Voorschoten zet bij nieuwbouwprojecten en bij de prestatieafspraken fors in op duurzaamheid;
- Onze inzet richt zich op het krijgen van inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad;
- Voorschoten biedt ruimte aan energieopwekking, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen en coöperaties;
- De maatregelen in het in 2015 geactualiseerde milieubeleidsplan gelden als uitgangspunten voor de inzet op duurzaamheid.

Wonen met zorg en welzijn;

- Alle inwoners van Voorschoten moeten de mogelijkheid hebben om in Voorschoten oud te worden;
- Kwetsbare groepen als mensen met een beperking moeten goed en indien mogelijk zelfstandig in de wijk kunnen wonen;
- Het voorzieningenniveau moet in stand gehouden worden en er moet goed zorgnetwerk zijn;
- Basisvoorzieningen (als winkels en zorg) liggen bij voorkeur op loopafstand en zijn anders via het openbaar vervoer bereikbaar;
- We stimuleren dat bewoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn in hun woning kunnen blijven wonen en stimuleren zelfredzaamheid;



- Er is extra aandacht voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte;
- Waar mogelijk wordt de bestaande sociale huurwoningvoorraad levensloopbestendig en geschikt gemaakt voor meerdere doelgroepen;
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. Nieuwbouw dient daarbij te voldoen aan de WoonKeur-norm;

Beschikbaarheid en betaalbaarheid huursector;

- De kernvoorraad sociale huurwoningen dient in stand gehouden te worden;
- Corporaties mogen geen sociale woningen onttrekken aan de voorraad, tenzij een passende en gelijkwaardige sociale woning wordt teruggebouwd;
- Woningen met een prijs onder de koopprijsgrens kunnen enkel via een vergunning worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad;
- Bij het vrijkomen van een sociale woning houden corporaties minimaal 8 % goedkoop (tot de kwaliteitskortingsgrens), 62% betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag) en 100% sociaal (tot aan de liberalisatiegrens);
- De slagingskansen van middeninkomens dienen vergroot te worden door hun kans op de middeldure particuliere huurmarkt te vergroten en aanbod te creëren van goedkope koopwoningen;
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het inzetten van juridische instrumenten, zoals het antispeculatiebeding, om zeker te stellen dat goedkope koopwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. De raad wordt over de resultaten geïnformeerd.
- Energiekosten zijn een belangrijk onderdeel van de woonlasten en dienen door investeringen in duurzaamheid en gedragsverandering te worden verlaagd;
- Voorschoten zal haar verantwoordelijkheid nemen voor het huisvesten van vergunninghouders en dit in regionaal verband oppakken.

Samenwerking en monitoring;

- Jaarlijks wordt een evaluatie van de voortgang van de uitvoering van de woonvisie ter kennisgeving aan de raad verstuurd;
2. De woonvisie 2010-2014 in te trekken;
 3. De financiële consequenties op te nemen in de voorjaarsnota 2016 en kadernota 2017.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 9 juni 2016.

de griffier,

de voorzitter,