

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

236



Datum	7 januari 2020
Steller vragen	Ad de Graaf
Over agendapunt	Uitvoeringsagenda woonvisie, commissie WRG d.d. 9 januari 2020

Met de informatiebrief 092 presenteert het college de uitvoeringsagenda woonvisie Voorschoten 2019 – 2022. De uitvoeringsagenda beoogt inzicht te verschaffen in de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de Woonvisie. Tevens wordt ingegaan op mogelijkheden, risico's en kansen waarmee de gemeente rekening moet houden.

De PvdA is blij met het verschijnen van een uitvoeringsagenda omdat deze het mogelijk maakt (beoogde resultaten van) concrete initiatieven te toetsen aan eerder geformuleerde doelstellingen. Teneinde tot een afgewogen beoordeling te kunnen komen verzoekt de PvdA het college de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden.

1

In de uitvoeringsagenda worden in verschillende paragrafen cijfers gepresenteerd. De aansluiting tussen deze cijfers is niet altijd duidelijk.

In paragraaf 2.2 staat dat het totale woningbouwprogramma bestaat uit 1.022 woningen. In het vervolg worden (conform het gestelde in de Woonvisie) de 139 woningen van het Hofflands Huys buiten beschouwing gelaten omdat dit om studentenhuisvesting gaat. Dit betekent dat uitgegaan wordt van $1.022 - 139 = 883$ nieuwe woningen. Vervolgens wordt uitgegaan van 234 te slopen woningen waarvan 139 woningen betrekking hebben op de omvorming van het Hofflands Huys. Dat betekent dus dat er naast deze 139 woningen nog $234 - 139 = 95$ woningen worden gesloopt.

Hoe verhouden zich deze cijfers tot bijlage 3?

- In 2.2 staat dat het woningbouwprogramma 1.022 woningen beslaat. De optelsom in bijlage 3 onder 'aantal woningen bruto' bedraagt echter 812. Wat verklaart het verschil van 210 woningen?
- In 2.2 staat dat het aantal te slopen woningen 234 bedraagt. In bijlage 3 wordt het aantal van 139 te slopen woningen genoemd. Het betreft uitsluitend de 'ombouw' van het Hofflands Huys. Wat verklaart het verschil van 95 te slopen woningen? Waar vindt die sloop plaats?
- In 2.2 staat dat de netto toevoeging aan de voorraad van 788 woningen bedraagt. De optelsom in bijlage 3 onder 'aantal woningen netto' bedraagt echter 673. Kan het college dit toelichten?

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

236



2

In paragraaf 2.5 staat dat in het woningbouwprogramma 255 sociale huurwoningen zijn opgenomen. Het gaat om een bruto aantal omdat er ook 94 sociale huurwoningen worden gesloopt. Dit impliceert een netto toename van $255 - 94 = 161$ sociale huurwoningen.

- Kan het college een toelichting geven op het verschil tussen het aantal van (netto) 161 extra sociale huurwoningen in paragraaf 2.5 en het aantal van 109 in bijlage 3 (optelsom kolom sociale huur < €720)?
- Waarom is het aantal van 94 te slopen sociale huurwoningen niet opgenomen in bijlage 3? Waar heeft dit aantal van 94 te slopen sociale huurwoningen betrekking op?

3

Volgens 2.5 bedraagt de netto toevoeging sociale huur momenteel 20% van het netto woningbouwprogramma. Volgens bijlage 3 bedraagt dit percentage echter 16%. Wat verklaart dit verschil?

Antwoord op vragen 1, 2 en 3

- Het college wil graag **meer transparantie** geven in de **woningbouwprogrammering** de projecten en de daadwerkelijke oplevering van woningen. Hiermee is in deze uitvoeringsagenda een eerste stap gezet. **Het college heeft hierbij de middenweg gezocht tussen optimale transparantie en de mate waarin woningbouwprojecten en projectinitiatieven wel of niet openbaar gemaakt kunnen worden.** Om te komen tot de cijfers in hoofdstuk 2 en bijlage 2 en het overzicht van projecten in bijlage 3 zijn een aantal keuzes gemaakt. Dit betekent dat in het woningbouwprogramma zoals opgenomen in bijlage 3 alleen projecten staan die ver genoeg gevorderd zijn in de planvorming om openbaar te maken. De aantallen zijn indicatief, dit betekent dat gedurende de planvorming de woningaantallen nog aangepast kunnen worden.

De cijfers zoals die gepresenteerd worden in Hoofdstuk 2 en bijlage 2 zijn gebaseerd op een uitgebreider overzicht van woningbouwprojecten waarin ook weer keuzes zijn gemaakt over het wel of niet mee laten tellen van deze projecten. Zeer vroege planinitiatieven waarbij nog geen zicht is op de haalbaarheid of alleen nog meer een idee is om iets te doen zijn nog niet meegeteld. **Daarnaast wordt er gerekend met bruto en netto aantallen.** In bruto aantallen zit sloop nog niet verwerkt, terwijl dit bij netto aantallen wel het geval is. In de genoemde sloopaantallen zitten projecten die nog niet in bijlage 3 zijn opgenomen. Dit verklaart de verschillen in aantallen. Tot slot kennen de cijfers zoals die door het CBS gepresenteerd worden naast de categorie sloop en nieuwbouw ook nog de categorie toevoeging en onttrekking aan de woningvoorraad. Dit kan bijvoorbeeld door functiewijziging van bestaande gebouwen. Dit is feitelijk bij het Hofflands Huys het geval. Eerder zijn deze woningen in de woningbouwprogrammering in Voorschoten als te slopen gekwalificeerd. De ontwikkeling van het Hofflands Huys maakt in de cijfers onderdeel uit van de 1.022 te realiseren woningen.



De aantallen zijn bij de verdere analyse van de cijfers buiten beschouwing gelaten omdat deze het eindbeeld te veel zouden beïnvloeden. Ook zullen de studentenwoningen die hier gerealiseerd worden niet meetellen voor de woningbouwprogrammering die regionaal ten behoeve van de provincie wordt opgesteld. **Graag bespreekt het college de woningbouwprogrammering uitgebreid met de raad bij de presentatie van de woningmarktmonitor.** Op dat moment zal ook nader ingegaan worden op de gehanteerde methodiek.

4

In paragraaf 4 wordt een uiteenzetting gegeven van het instrumentarium waar de gemeente gebruik van kan maken als het gaat om het stimuleren van sociale woningbouw of goedkopere woningen.

- Kan het college aangeven welke instrumenten zij het komende jaar kiest om de doelen te realiseren die zijn geformuleerd in de Woonvisie 2019 – 2022?

De volgende instrumenten worden gekozen in 2020 om doelstellingen uit de woonvisie te realiseren:

- Eind maart wordt de **woningbouwmonitor** gepresenteerd. Deze geeft inzicht in de feitelijke woningbouwcijfers alsmede de woningbehoefte.
 - Vervolgens wordt er ingezet op de **nieuwe meerjaren prestatieafspraken**. Dit proces is reeds gestart en de planning is om deze in maart te formaliseren. Hier worden afspraken gemaakt over **betalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid**.
 - Daarna gaan we begin april starten met de opstelling van de **doelgroepenverordening en het vereveningsfonds**. Eveneens wordt gebruik gemaakt van de bestemmingsplannen.
 - Rond de zomer wordt gestart met de invulling van **lokaal maatwerk**
 - Uiterlijk na de zomer willen we een het huisvestingsvraagstuk voor **specifieke doelgroepen** in kaart hebben gebracht.
 - Ook wordt na de zomer duidelijk welke behoefte er is rondom **woonwagengewoners**.
 - Tot slot wordt er in het najaar van 2020 gestart met de doorontwikkeling van een **afwegingskader voor nieuwbouw**.
- Kan het college aangeven op welke wijze zij deze doelen vertaalt in de met de woningcorporaties op te stellen prestatieafspraken?
 - Met de woningbouwcorporaties worden afspraken gemaakt over de **inzet van lokaal maatwerk, huisvesting van specifieke doelgroepen** (w.o. mogelijk woonwagengewoners). Denk hierbij ook aan afspraken over om te komen tot **nieuwe woonconcepten** en de bijdrage aan de **uitbreiding van de woningvoorraad** in het algemeen.
 - In 4.6 wordt ingegaan op een beleidsregel sociale woningbouw en een vereveningsfonds. Wat bedoelt het college met '....door deze beleidsregel van toepassing te kunnen verklaren op ...'? Kiest het college voor een (generieke) beleidsregel naar analogie van

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

236



bijvoorbeeld Zoeterwoude of voor een beleidsregel die niet algemeen wordt toegepast?

- De voorkeur gaat uit naar een **generieke beleidsregel**. In bijzondere gevallen kan er middels een collegebesluit afgeweken worden van deze beleidsregel. De beleidsregel uit Zoeterwoude is een voorbeeld van hoe deze beleidsregel eruit kan komen te zien.
- Op welke wijze wil het college invulling geven aan een stimuleringsbeleid gericht op nieuwe woonconcepten?
 - Hier wordt verder invulling aan gegeven tijdens het **participatietraject** en het wordt eveneens een aandachtspunt bij de **nieuwe meerjaren prestatieafspraken**.

5

Het lijkt alsof er in de uitvoeringsagenda geen specifieke aandacht wordt besteed aan seniorenwoningen, anders dan aan te geven dat appartementen geschikt zijn voor senioren. Kan het College aangeven of er specifieke aandacht uitgaat naar en beleid wordt ontwikkeld met betrekking tot seniorenwoningen en of er rekening wordt gehouden met het regeringsbeleid waarbij senioren langer thuis moeten wonen, waardoor nieuwe woningen ook geschikt moeten worden gemaakt voor senioren.

- Er wordt zeker aandacht besteed aan het beleid 'Langer zelfstandig thuiswonen'. Enerzijds in relatie met de corporaties met in het bijzonder Woonzorg Nederland, die inzet op 'Zelfstandig thuiswonen met een plus'. Daarnaast is in de Woonvisie zelf aangegeven dat het **kwalitatief inzetten op seniorenwoningen** een ambitie is. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in planbeoordeling e.d.
- Daarnaast is een concreet voornemen is dat bijvoorbeeld plattegronden langs het WMO loket gaan om op voorhand aanpassingsmogelijkheden te bespreken. Zo'n dergelijke afspraak kan meegenomen worden in het instrument '**Afwegingskader voor nieuwbouw**'.
- Ook voor dit thema volgt een **participatietraject**

6

In de woonvisie 2019-2022 geeft het College aan in 2030 energieneutraal te willen zijn. Kan het College aangeven hoe zij deze doelstelling vertaalt in de nieuw te bouwen woningen. Energieneutrale woningen vergen immers een andere bouw dan de klassieke bouw van woningen. Denk hierbij aan gasloos bouwen, warmtepompen, extra isolerende maatregelen en zonnepanelen. Allemaal onderwerpen waarbij de gemeente sturend moet zijn. In de uitvoeringsagenda is hiervan (nog?) nog niets terug te vinden in het instrumentarium dat de gemeente wil aanwenden.

- De gemeente sluit aan bij het **landelijke energiebeleid**. Zo gaat zij o.a. **warmtevisies** opstellen. Met de corporaties worden er afspraken gemaakt over de duurzaamheidsopgaven en de woningkwaliteit.
- Tot slot zijn ontwikkelaars automatisch gebonden aan het vigerende (aangepaste) **bouwbesluit**. Dit schrijft o.a. voor dat zijn de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (**BENG**) norm moeten hanteren en dat woningen niet meer aangesloten mogen

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

236



worden op gas. Tot slot wordt er ook verdere uitwerking gegeven aan het thema duurzaamheid in de nog te ontwikkelen Nota Milieu – beleidsplan.

- Kortom: we spelen hier ook op in wet – regelgeving.

7

Alleen de grafiek opleveringen per jaar geven een doorkijk naar de toekomst.

Kan het College de grafiek “opleveringen per jaar” vertalen in een getallenreeks waarbij een aansluiting kan worden gemaakt met het woningbouwprogramma?

- Ja. Oplevering is een resultaat van het woningbouwprogramma, dit wordt inzichtelijk gemaakt. We zullen de start bouw van de woningen zowel monitoren langs de lijn van projecten als langs de lijn van aangevraagde bouwvergunningen. Zo kunnen we op een goede manier monitoren of prognoses behaald worden.

Toelichting (indien nodig):