



Zaaknummer: Z - 20/044824  
Documentnummer: 220122  
Datum: dinsdag 15 december 2020/verzonden 16 december 2020  
Onderwerp: Vragen presentatie Woningmarktmonitor  
Bijlage(n): Nee

097

Geachte Raad,

Op 23 juni en 28 juli zijn er schriftelijke vragen gesteld uit de gemeenteraad, naar aanleiding van de presentatie van de woningmarktmonitor in de commissie WRG 18 juni jl. Op 1 oktober is door de portefeuillehouder toegezegd de raad schriftelijk te informeren over de interpretatie van de cijfers zoals gepresenteerd in 1. De woonvisie 2. De uitvoeringsagenda en 3. De woningmarktmonitor. Allereerst treft u een systematische uitleg over de opbouw van de gegevens.

#### ***Kwalitatieve en kwantitatieve opgave***

Om meer sturing te geven aan de opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad is in 2019 de Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022 met bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld. De ambities uit het coalitieakkoord zijn hierin verankerd en het geeft inzicht hoe de gemeente de ambities omtrent wonen op hoofdlijnen wil realiseren. Deze vallen uiteen in kwaliteit (voor wie en met welke instrumenten) en kwantiteit (aantallen woningen). Om ervoor te zorgen dat wij voor alle generaties met elke portemonnee voldoende woningen kunnen realiseren is het van belang dat er ook daadwerkelijk gebouwd wordt. In een bijlage bij de uitvoeringsagenda staan de locaties waar gebouwd wordt, met een indicatieve planning qua tijd en aantallen. Ze zijn indicatief, omdat projecten in de loop van de tijd bijvoorbeeld door het verloop van de onderhandelingen met de ontwikkelaar of de verwerking van inspraak kunnen veranderen. Dit overzicht wordt jaarlijks inzichtelijk gemaakt en geactualiseerd via de in 2020 geïntroduceerde woningmarktmonitor.

#### ***Harde en zachte plancapaciteit***

Om te monitoren of er voldoende woningen op de korte - en lange termijn beschikbaar zijn wordt er jaarlijks een planlijst aangeleverd aan de provincie. Daarmee monitort de provincie of de regio Holland Rijnland voorziet in voldoende woningvoorraad om in de jaarlijks geraamde behoefte te voorzien. De planlijst kent een onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. Harde plannen betreffen plannen die openbaar zijn en waar een positief (principe)besluit aan ten grondslag ligt. Zachte plannen zijn potentiële plannen in een verkennende fase; deze moeten soms nog vertrouwelijk blijven omdat bijvoorbeeld de grond nog niet verkocht is. Er wordt daarom altijd discreet omgegaan met het presenteren van zachte plancapaciteit.

Om als gemeente zelf ook adequaat te monitoren is er in het voorjaar van 2020 een woningmarktmonitor gepresenteerd. Deze geeft op geaggregeerd niveau inzicht in zowel de harde als de zachte plancapaciteit, waarbij projecten niet bij naam genoemd worden.

#### ***Bruto en netto woningvoorraad***

Naast harde en zachte plancapaciteit wordt er ook gestuurd op het inzichtelijk maken van de bruto en netto opbouw van de woningvoorraad. De bruto woningvoorraad geeft het totaal aantal woningen aan in een bepaald jaar. Om echter na te gaan of wij onze ambities realiseren, zoals bijvoorbeeld 25% sociale huurvoorraad, is het van belang de netto woningtoevoegingen inzichtelijk te maken, daarmee sturen we op onze kwalitatieve ambities.

### **Verwarring**

De aantallen die het gevolg zijn van het bovenstaande leveren niettemin toch soms vragen op. Er heeft daarom een gesprek plaatsgevonden met wethouder Cramwinckel en de vragensteller uit de raad aan de hand van onderstaande opgestelde tabel;

Tabel 1; totale woningbouwprogrammering excl. sloop

	Totaal	Totaal excl. Hofflandhuys	Sociale huur < 720
Woonvisie Jaarwisseling 2018/2019	865	726	71
Uitvoeringsagenda Jaarwisseling 2019/2020	812	673	109
Woningbouwprogrammering Juni 2020	883	N.v.t.	255

### **Toelichting**

Er is, zo bleek, enige verwarring ontstaan over de 'geplande sociale huurwoningen' zoals gepresenteerd in de woningmarktmonitor. Er staat op dit moment een toename gepland van 255 sociale huurwoningen. Dit is een flinke stijging ten opzichte van de gegevens die gepresenteerd zijn in de Woonvisie 2019 - 2022. Dit is als volgt te verklaren:

1. In de woonvisie zijn alleen openbare plannen opgevoerd. Er werd in die tijd voornamelijk gestuurd op 15% sociale huurvoorraad en 15% sociale koopvoorraad. Na vaststelling van de woonvisie in april 2019 is 25% sociale huurvoorraad de norm geworden (los van de projecten Starrenburg III en Arsenaal/Segaar).
2. Woningbouwplannen zijn continue onderhevig aan verandering door diverse onderhandelingen en inspraakprocedures over de woningaantallen en het gewenste programma. Naarmate het proces vordert worden de cijfers harder. Ten opzichte van gepresenteerde openbare plannen in de woonvisie zijn er inmiddels meer (sociale) woning aantallen mogelijk op diverse locaties.
3. Ook zijn in alle gevallen bruto aantallen gehanteerd. Die wijken af van netto aantallen, omdat daarin ook de te slopen woningen zijn opgenomen. Een voorbeeld van dit laatste is Foreschate, waar 62 woningen voor senioren worden gesloopt en er een min of meer gelijk aantal nieuwe woningen voor terug komt. Netto betreft dit echter een minimale toevoeging.

**Planning per 1 november 2019**

Overzicht plancapaciteit woonvisie/uitvoeringsagenda en woningmarktmonitor

	Bruto toevoeging	Sloop	Netto toevoeging	Sociaal huurwoning bruto toevoeging	Sociaal netto toevoeging
Woonvisie Peildatum 1 dec. 2018	865	139 (Hofflandhuys)	726	71	71
Uitvoeringsagenda Peildatum 1 dec. 2019	1022	234 (- 139 Hofflandhuys = 95)	788	255	161
Woningmarktmonitor 2020 Peildatum 1 november 2019	883	95 (Hofflandhuys is uit de planlijst)	788	255	161

Toelichting toevoeging sociale huurvoorraad; op de volgende locaties wordt het grootste gedeelte van de sociale huurvoorraad gerealiseerd; Starrenburg III, Intratuin, Arsenaal – Segaar, Jan Evertsenlaan en Forescate. Dit betreft circa 115 netto woningen. De overige woningen moeten op nog andere locaties worden gerealiseerd.

NB: wij hanteren de peildatum 1 november 2019. Alle plannen en ontwikkelingen na deze peildatum zijn niet meegenomen in dit overzicht.

**Vervolg**

Het is aan te bevelen om de plannen in de woningmarktmonitor anders te presenteren om in de toekomst (deze) verwarring te voorkomen. Wij gaan onderzoeken op welke manier de gegevens efficiënter gepresenteerd kunnen worden.

Tot slot kunnen wij melden dat we in december de actualisatie van de planlijst 2020 aanleveren aan de Provincie Zuid – Holland. Zodra de gemeente de 'aanvaarding' van de provincie heeft ontvangen, wordt u hier als raad over geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.