

Zaaknummer: Z/21/053776/243125

Documentnummer:

Datum: 20-05-2021

Onderwerp: Stand van zaken Uitvoeringsagenda Wonen

Bijlage(n): Nee

Geachte Raad,

Jaarlijks bespreekt uw raad de voortgang van het Woonbeleid. De belangrijkste kaders in het woonbeleid zijn de: *Woonvisie 2019-2022* en de *Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022*. Sinds vorig jaar is het bespreken van de Woningmarktmonitor het moment om het brede woonbeleid te bespreken. Deze monitor geeft een uitgebreid beeld weer van de verschillende facetten van de Voorschotense woningvoorraad. Om dit gesprek volledig met u te kunnen voeren ook in het kader van het raadsvoorstel *Afwegingskader woningbouw, realiseren door te prioriteren en faseren* bieden wij u de stand van zaken aan m.b.t. de Uitvoeringsagenda wonen. In onderstaand stuk zullen wij u per hoofdstuk een korte stand van zaken geven.

### **Stand van zaken Uitvoeringsagenda Wonen.**

#### *Woningbouwprogrammering*

In hoofdstuk 2 van de uitvoeringsagenda wordt een korte analyse gegeven m.b.t. het totale woningbouwprogramma. Uw raad is in commissie WRG van 8 april jl. bijgepraat over de laatste stand van zaken m.b.t. alle woningbouwprojecten in de gemeente Voorschoten. In het bij deze brief behorende agendapunt in de commissie WRG doet het college u een voorstel toekomen om zo snel mogelijk grote aantallen woningen te realiseren. In het bijzonder de drie grote projecten zoals ze ook benoemd zijn in de Woonvisie.

#### *Instrumenten voor beleid en bouwen*

Met het vaststellen van de Doelgroepenverordening in december 2020 heeft uw raad een belangrijke stap gezet om het college meer handvaten te bieden om te sturen op de nieuwbouw. In deze doelgroepenverordening is naast de 25% sociaal voor het eerst de doelgroep 20% middelduur gedefinieerd daardoor kan er meer gestuurd worden op overeenkomsten met ontwikkelaars om meer woningen te realiseren. Naast afspraken in de anterieure overeenkomst ontwikkelt het College momenteel de beleidsregel woningbouw om de 25% en 20% middenhuur ook (financieel) af te dwingen. Voor het zomerreces zullen wij u informeren over het instellen van deze beleidsregel. Om de woningen voor langere tijd beschikbaar te houden voor de doelgroep spreken wij met ontwikkelaars af dat:

- Sociale huurwoningen tenminste 20 jaar beschikbaar dienen te blijven in dat segment.
- Middeldure huurwoningen tenminste 10 jaar beschikbaar dienen te blijven in het segment.
- Sociale koopwoningen tenminste 10 jaar beschikbaar dienen te blijven in het segment. Gedurende deze periode is er ook spraken van een zelfbewoningsplicht.

Het raadsvoorstel: *afwegingskader nieuwbouw realiseren door te prioriteren en faseren* geeft uitwerking aan het voornemen om te komen tot een "praktisch afwegingskader" voor de nieuwbouw. D.m.v. voorstel kan er blijven vaart gemaakt worden met de realisatie van de woningbouw. Dit afwegingskader maakt het voor het college ook mogelijk om onderbouwd de capaciteit van de ambtelijke organisatie flexibel in te zetten om zo het groot aantal projecten in volgorde van maatschappelijke impact te begeleiden.

Een belangrijk onderdeel van de Uitvoeringsagenda is het realiseren van 150 extra sociale woningen ten opzichte van de woningen zoals die in de vorige woonvisie . Hiervoor heeft uw raad het college drie sporen gegeven om mee te werken te kennen:

**1. Realisatie binnen bestaande projecten:**

- Starrenburg 30 woningen.

**2. Realisatie in nieuwe initiatieven**

- Jan Wagtendonkstraat ca.40 woningen.
- Prof. Einsteinlaan 6 woningen sociaal.
- Bijdorp (ca. 32 sociale huurwoningen, sociale eenheden in combinatie met zorg niet meegerekend)

**3. Realisatie in het accommodatiebeleid (centrumlocaties)**

- Nader vorm te krijgen in accommodatiebeleid.

In totaal zijn nu 108 de 150 extra sociale huurwoningen ingevuld en kunnen we dit laten zien op projectniveau. Tot slot is optie 3, het realiseren van de extra woningen in het accommodatiebeleid nog een mogelijkheid om de laatste woningen in te vullen. Het betreft hier vooral locaties in het centrum waarvoor eerst een stedenbouwkundige visie met randvoorwaarde voor woningbouw zal worden ontwikkeld

**Woningmarktmonitor**

Tijdens de commissie WRG van 20 mei zal de tweede woningmarktmonitor aan uw raad gepresenteerd worden. Dit technisch instrument stelt raad en college in staat om de laatste ontwikkelingen op het gebied van wonen in Voorschoten te zien. Naast de laatste ontwikkelingen stelt de monitor ons in staat om bij te sturen in beleid waar dat nodig is. De belangrijkste conclusie is dat er veel projecten in het vooruitschiet liggen. De focus komende jaren zal liggen op realisatie om deze planvoorraad om te zetten in woningen. De monitor bevestigt een herkenbaar beeld en geeft geen aanleiding om het beleid te wijzigen.

*Prestatieafspraken*

Samen met de woningcorporatie de Sleutels en Woonzorg Nederland en hun huurdersvertegenwoordiging hebben we in 2020 meerjaren prestatieafspraken afgesloten (*Prestatieafspraken gemeente Voorschoten 2020-2024*). Er vindt minimaal vier keer per jaar een Bestuurlijk Overleg (BO) plaats met de corporaties waarin de verschillende thema's besproken worden. Jaarlijks wordt er een jaarschijf gemaakt om uitvoering te geven aan deze thema's en afspraken. In het kader van de prestatieafspraken zijn nu de eerste gesprekken gestart m.b.t. doorstroming daarbij wordt de input verzorgd door de Kerngroep Wonen en

Bouwen meegenomen. Naast doorstroming wordt de voortgang van de prestatieafspraken geborgd in het BO maar kijken we ook op projectniveau naar de voortgang, een goed voorbeeld hiervan is het project Jan Wagtendoncklaan waarbij aan een grote maatschappelijke behoefte kan worden voorzien. In het BO heeft het college zich meermaals sterk gemaakt voor de nieuw opgerichte Huurders Belangen Vereniging Voorschoten. Dit doet het college overigens niet alleen ook de Burger Alliantie Voorschoten heeft hier een belangrijke rol ingespeeld.

### *Wonen en Zorg*

In samenwerking met de collega's van MO is de brief Wonen en Zorg tot stand gekomen. Aan de hand van deskresearch zijn de behoefte en uitdagingen voor Voorschoten en de Voorschotenaren in kaart gebracht. Deze brief is in april aan uw raad verzonden. Het realiseren van voldoende woningen die geschikt en toegankelijk zijn voor ouderen is daarbij van belang. Dit in samenwerking met de Adviesraad Sociaal Domein Bij de ontwikkeling van het accommodatiebeleid (centrum) wordt daarbij o.a. gekeken naar de invulling voor ouderen.

### *Participatie*

In de Uitvoeringsagenda is een paragraaf opgenomen m.b.t. participatie. Dit onderwerp blijft een uitdaging. Bij elk project is het immers de vraag wie je eerst informeert. De buurt of uw raad? Recent zagen we dat dit bij de Jan Wagtendoncklaan tot onrust in de buurt leidde. Deze les nemen we mee naar volgende projecten waarbij we de buurt niet alleen willen informeren maar waar mogelijk ook willen laten participeren. Dit blijft een proces van doen oppakken herhalen wat goed gaat en herstellen en leren van wat fout gaat. In het raadsvoorstel is er regelmatig contact geweest

De Kerngroep Wonen en Bouwen is inmiddels aan de slag. Naast meedenken en verbeteren van ons beleid hebben ze ook eigenstandige projecten opgepakt. Bijvoorbeeld een voorstel als het gaat om het verbeteren van de doorstroming en een initiatief voor spoedzoekers. Deze initiatieven proberen we zoveel als mogelijk te gebruiken in onze regulieren overleggen met partners en of te vangen in beleid. Voor concretere projecten die capaciteit vragen proberen we een goede balans te zoeken tussen realisatie enerzijds en rekening te houden met de ambtelijke capaciteit anderzijds. Dit blijft een continu punt van aandacht waarin we ook duidelijk zijn wat wel en niet kan. Het vertrek van de Alliantie Burgers Voorschoten zorgt voor een mindere bezetting van de Kerngroep. De bijdrage van deze leden gaat gemist worden. Op voorstel van de Kerngroep wordt er gekeken naar een uitbreiding van de groep met nieuwe deelnemers. Zodat de gemeente inwoners kan blijven betrekken bij het Bouwen en Wonen in Voorschoten.

### *Woonwagenbeleid*

In de raadsinformatiebrief *Woonwagen- en standplaatsenbeleid* is uw raad geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen rondom het woonwagenbeleid. In samenspraak met de Leidsche regio zijn we nu ambtelijk in overleg om te verkennen wat de gevolgen zijn van het feit er in de hele regio Holland-Rijnland standplaatsen bij moeten komen. Er is afgesproken dat dit op sub-regionaal niveau wordt aangepakt. Voor Voorschoten betekent dit dat er eind april een eerste ambtelijk overleg is. Vervolgens zullen wij uw raad actief informeren over relevante ontwikkelingen op dit gebied.

### *Statushouders*

Dit onderwerp wordt niet expliciet benoemd in de Uitvoeringsagenda maar raakt wel het woonbeleid in de brede zin van het woord. Daarom willen wij statushouders niet onbenoemd laten. Voorschoten heeft tot nu toe elk jaar aan de wettelijke taakstelling kunnen voldoen als

het gaat om het huisvesten van statushouders. Dit betreft een wettelijke taak. Dit jaar staat de gemeente voor een grotere uitdaging, door een inhaalslag van de Integratie en Naturalisatie Dienst (IND) dienen gemeentelijk landelijk meer statushouders te huisvesten. Het college voert deze taakstelling naar vermogen uit. Het college ziet statushouders als onderdeel van de groep starters op de woningmarkt waarvoor een wettelijke verplichting geldt tot huisvesting. Het college acht een verdubbeling van de taakstelling in een jaar niet realistisch omdat rekening moet worden gehouden met ook de behoeften van andere woningzoekenden en het feit dat de capaciteit slechts stapsgewijs kan worden vergroot.

Het college heeft daarom samen met de regio een brief gestuurd naar de Minister om te ageren tegen deze verhoogde taakstelling, deze lobby zal het college blijven voeren. Daarnaast wordt er gekeken naar mogelijkheden om extra middelen aan te boren via provincie en Rijk zodat we starters, jongeren en ouderen in het bijzonder een thuis kunnen bieden in Voorschoten.

Tijdens de presentatie van de woningmarktmonitor in de commissie WRG en het raadsvoorstel *Afwegingskader woningbouw: realisatie door te prioriteren en faseren* horen wij graag uw input en standpunten op het gebied van Wonen. En kijken wij erna uit om met u hierover van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,

Gemeentesecretaris

Drs. N. Stemerink,

Burgemeester