



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	071
<i>Datum:</i>	11 september 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Woonvisie Voorschoten 2010-2014
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder W.H.B. van Dunné
<i>Programma:</i>	Duurzaamheid Hoofddoel Gevarieerde bevolkingssamenstelling Subdoel Meer doorstroming in de huurmarkt
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Nee
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	De woonvisie vaststellen als kader voor het volkshuisvestingsbeleid.



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Proces

November 2008 is in Voorschoten een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd, waarbij ca. 1000 huishoudens telefonisch zijn geïnterviewd. De resultaten van het woningbehoefteonderzoek zijn besproken met de raadscommissie WRG en met externe partijen, als woningcorporaties, makelaars, zorginstellingen, welzijnsinstellingen, de VAC en het Gehandicapten platform. B&W heeft de resultaten besproken en vastgesteld op 10 maart 2009.

De resultaten van het woningbehoefte onderzoek zijn gebruikt als input voor de woonvisie. Ook de resultaten van het overleg met de raad en met externe partijen in maart 2009 zijn gebruikt als input. Daarnaast zijn reeds vastgestelde nota's als de Structuurvisie, de concept regionale woonvisie, het speelruimteplan, welzijnsnota's, provinciale en rijksnota's eveneens gebruikt. Maart, april en mei zijn gebruikt door SGBO/ BMC om de concept-woonvisie op papier te zetten.

Rond het opstellen van de woonvisie is een projectgroep actief geweest, waarin de wethouder volkshuisvesting, ambtenaren van welzijn en ruimtelijk beleid en de drie corporaties vertegenwoordigd waren. Dit heeft geleid tot steeds bijgestelde concepten. De concept-woonvisie is in mei intern besproken en daarna wederom met externe partijen. De reacties hebben geleid tot aanscherping van verschillende punten uit de nota.

De voorliggende concept-woonvisie is dus in een breed opgezet proces tot stand gekomen en is een breed gedragen product.

De concept-woonvisie heeft van 16 juli tot en met 10 september ter inzage gelegen (8 weken). Er is geen enkele schriftelijke inspraakreactie gekomen. Op 10 september heeft de commissie Wonen, Ruimte, Groen opinierend over de woonvisie gesproken. Dit heeft geleid tot enkele kleine bijstellingen en aanscherpingen van tekst.

Tijdens de commissievergadering waren er twee insprekers die een pleidooi hielden voor woonvoorzieningen die geschikt zijn voor meervoudig gehandicapte kinderen. Dit punt zal in de Nota wonen voor bijzondere doelgroepen worden meegenomen. (gepland eind 2009, afdeling welzijn, begin 2010)

Inhoud woonvisie

De woonvisie bevat een visiedeelte en uitvoeringsmaatregelen.

a. Woonmissie en woonbeleid

De missie van de gemeente Voorschoten is het samen bouwen aan een lommerrijk dorp met een kloppend historisch centrum, waar groen, cultuurhistorie, duurzaamheid en gevarieerdheid sleutelwoorden zijn. De missie is uitgewerkt in drie beleidsdoelen:

- het bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling
- versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving
- vergroten van de levendigheid.

Voor ieder beleidsdoel is uitgeschreven hoe dit kan worden bereikt.

Een gevarieerde bevolkingssamenstelling kan bijvoorbeeld worden bereikt door een bepaald bouwprogramma te bouwen, door herstructurering, door verkoop van huurwoningen, door specifiek beleid gericht op ouderen of op jongeren, door het bevorderen van doorstroming en/of door speciale



Advies nota aan de Raad

maatregelen voor aandachtsgroepen. Overigens moet worden bedacht dat de mate van sturing op beperkt is, aangezien er nog maar 500–1000 woningen bijgebouwd worden (op een totaal woningbestand van 10.500). Ook ten aanzien van de verkoop van huurwoningen is beperkte sturing mogelijk, aangezien deze veelal in bezit van corporaties of particulieren zijn. Al de hiervoor genoemde punten zijn uitgewerkt in uitvoeringsmaatregelen.

Het versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving kan bijv. worden bereikt door in te zetten op energiebesparing of het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedebouw toe te passen. Ook hier zijn uitvoeringsmaatregelen voorgesteld.

Het derde beleidsdoel dat in de woonvisie is opgenomen is het vergroten van de levendigheid. Van belang is hierbij uitvoeringsmaatregelen te hebben die gericht zijn op het versterken van de historische kern en op het verbeteren van het voorzieningenniveau voor jongeren.

b. Uitvoeringsmaatregelen

Bijlage 6 bevat een lijst van 30 uitvoeringsmaatregelen, die nodig zijn om de beleidsdoelen te realiseren.

Ongeveer eenderde van deze afspraken betreffen punten die in de prestatieafspraken met de drie woningcorporaties opgenomen zullen worden. Voor de gemeente is hier (reguliere) capaciteit mee gemoeid en in het algemeen geen budget. Wel kan de gemeente besluiten om bijv. bij een specifiek project het volkshuisvestingsfonds in te zetten, maar dat is uitwerking.

Tweede helft 2009 wordt gestart met het hernieuwen van de prestatieafspraken met de corporaties. Een voorstel voor inzet van het volkshuisvestingsfonds wordt apart ter besluitvorming voorgelegd.

Op de lijst van uitvoeringsmaatregelen staan verder ca. 8 activiteiten die ten laste komen van andere budgetten (bijv. het CO2 fonds, de groenbudgetten voor uitvoering van het groenstructuurplan, budgetten van welzijn etc.). Ook zijn een aantal maatregelen geformuleerd als ambitie, waarvoor hooguit ambtelijke capaciteit nodig is. De enkele maatregelen die wel geld kosten kunnen ten laste van bestaande budgetten voor volkshuisvesting worden gebracht.

De lijst met uitvoeringsmaatregelen is besproken met het WRO-loket en accoord bevonden

Beoogd effect

Met de woonvisie wordt beoogd een kader te hebben voor het lokale woonbeleid voor de periode 2010–2014.

Argumenten

1.1. Beleidsdoelen zijn uitwerking van coalitieakkoord

Tekst coalitieakkoord (samengevat):

“Voorschoten wil een gemeente zijn met een gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarbinnen zowel ruimte is voor jongeren en jonge gezinnen en ouderen die in hun dorp van een welverdiende oude dag kunnen genieten. Dit impliceert gedifferentieerd bouwen, woonmogelijkheden scheppen voor diverse doelgroepen en daar ook de faciliteiten op afstemmen, doorstroming bevorderen. We willen daarmee voorkomen dat Voorschoten een vergrijsd dorp wordt”.

Beleidsdoel 1 geeft duidelijk uitwerking aan het bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat Voorschoten geen vergrijsd dorp wordt.



Advies nota aan de Raad

1.2. Beleidsdoelen woonvisie Voorschoten sluiten aan op/passen binnen regionale woonvisie

De regionale woonvisie van Holland Rijnland die in 2009 wordt vastgesteld geeft een visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt binnen Holland Rijnland. Er is volgens de visie, sprake van een groot kwantitatief woningtekort, wat zelfs leidt tot vertrek uit de regio. Verder lijkt het aanbod niet overeen te komen met de vraag. Daarom is het noodzakelijk om nieuwbouw- en herstructureringsplannen van de diverse gemeenten in de regio op elkaar af te stemmen. De regionale woonvisie bevat daarop toegesneden ambities, doelstellingen en afspraken.

De Voorschotense woonvisie sluit aan op de regionale woonvisie, met daarbij een kanttekening. Voorschoten streeft ernaar om het aantal bereikbare sociale woningen 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep te laten zijn (ambitie uit regionale woonvisie). Op dit moment is de omvang iets lager. Door de bouw van sociale woningbouw de komende jaren zal wel de regionale afspraak worden gerealiseerd.

1.3. Beleidsdoelen en uitvoeringsmaatregelen vormen basis van te maken prestatieafspraken met corporaties

In 2005 zijn prestatieafspraken gesloten met de Sleutels van Zijl en Vliet en met Woonzorg Nederland. De beleidsdoelen en de uitwerking ervan bieden voldoende basis om tot nieuwe prestatieafspraken te komen met beide corporaties en ook met Vidomes (indien nodig).

Kanttekeningen

1.4. Realiseerbaarheid 40% sociale woningbouw wel of niet mogelijk?

Regionaal is afgesproken dat Voorschoten minimaal 30% sociale woningbouw realiseert. Streven is een hoger % te bouwen. Echter, bedacht moet worden dat dit steeds moeilijker wordt. Het aantal grote uitleglokaties is met Starrenburg III op. Op andere, kleinere inbreidingslokaties is het vaak financieel moeilijk om 30% sociaal te realiseren, laat staan een hoger % sociale woningbouw.

1.5. Woningbouw op kleine binnenstedelijke inbreidingslokaties is moeilijk

Woningbouw op kleine inbreidingslokaties binnen bestaande wijken is moeilijk. Vaak gaat het om groenstroken die bebouwd gaan worden (oppositie van omwonenden), of om plekken waar bijv. een klein bedrijfje heeft gestaan en dat gesaneerd moet worden. Er moet gelegenheid zijn voor parkeerplaatsen, de woningen moeten passen binnen de milieuregels (geluid, luchtkwaliteit). Er moet ruimte zijn voor afvalcontainers. Aanvoer van materiaal tijdens de bouw, geluidsoverlast tijdens de bouw, extra bouwverkeer etc. zijn allemaal zaken die overlast geven.

Geen

Communicatie

De woonvisie zal na vaststelling in de raad op de website worden gezet.

Financiën

Voor uitvoering van de maatregelen is nauwelijks budget nodig (benodigd budget is ca. Euro 1000). Dit komt ten laste van het volkshuisvestingsfonds of een ander volkshuisvestingsbudget. Verder komen enkele maatregelen ten laste van andere budgetten (CO2 fonds, budget speelruimteplan, budget groen, budget welzijn).



Advies nota aan de Raad

Uitvoering

Een aantal van de maatregelen uit bijlage 6 is al in gang gezet. Na de woonvisie volgt besluitvorming over het volkshuisvestingsfonds bijvoorbeeld. Ook zal er een advies komen (eind 2009) met voorstellen om het kopen van een huis voor jongeren te vereenvoudigen. Voor de zomer wordt gestart met gesprekken met de corporaties over prestatieafspraken. Deze komen apart in de besluitvorming.

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



besluit

Nummer: 071

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2009,

besluit:

de woonvisie vast te stellen als kader voor het volkshuisvestingsbeleid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op

2009.

de griffier,

de voorzitter,