

## **Woonvisie 2010-2014**

Gemeente Voorschoten

# **Woonvisie 2010-2014**

Gemeente Voorschoten

Definitieve versie (september 2009)

## **COLOFON**

### **Samenstelling**

Wim Vos

### **Vormgeving binnenwerk**

Secretariaat SGBO

### **Druk**

Sector Document Processing, BMC

### **SGBO**

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 10242

2501 HE Den Haag

SGBO 439039

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.



## INHOUDSOPGAVE

<b>Samenvatting.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en proces.....	4
1.2 Karakteristiek van de gemeente.....	4
1.3 Uitvoering woonvisie en evaluatie.....	5
1.4 Resultaten van de inspraak.....	5
1.5 Opbouw van de woonvisie.....	6
<b>2 De woningmarkt.....</b>	<b>7</b>
2.1 Regionale woningmarkt.....	7
2.2 Lokale woningmarkt.....	9
2.2.1 Bevolkingsontwikkeling.....	9
2.2.2 Huishoudensontwikkeling.....	9
2.2.3 Woningvoorraad.....	9
2.2.4 Tevredenheid over woning en woonomgeving.....	11
2.2.5 Ouderen.....	11
2.2.6 Jong-volwassenen.....	12
2.2.7 Woningvraag en -aanbod.....	13
<b>3 Woonmissie.....</b>	<b>16</b>
3.1 Missie 16	
3.2 Beleidsdoelen.....	16
<b>4 Het woonbeleid.....</b>	<b>18</b>
4.1 Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.....	18
4.1.1 Bouwprogramma.....	18
4.1.2 Herstructurering.....	20
4.1.3 Verkoop van huurwoningen.....	21
4.1.4 Ouderen en zorgbehoevenden.....	22
4.1.5 Jonge gezinnen en jong-volwassenen.....	25
4.1.6 Doorstromers.....	26
4.1.7 Aandachtsgroep.....	26
4.1.8 Bijzondere doelgroepen.....	27
4.1.9 Woonruimteverdeling.....	28

4.2 Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.....	29
4.2.1 Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie.....	29
4.2.2 Energiebesparing.....	30
4.2.3 Duurzaamheid.....	31
4.2.4 Groen.....	31
4.2.5 Cultuurhistorie en archeologie.....	32
4.2.6 Leefbaarheid.....	32
4.2.7 Veiligheid.....	34
4.3 Vergroten van de levendigheid.....	34
4.3.1 Historische kern.....	34
4.3.2 Voorzieningenniveau.....	35
<b>5 De gemeente en haar beleidspartners.....</b>	<b>36</b>
5.1 Relatie met de partners van de gemeente.....	36
5.2 Evaluatie en monitoring.....	36
5.3 Prestatieafspraken.....	36
<b>6 Uitvoering.....</b>	<b>38</b>
<b>a. Begrippenlijst.....</b>	<b>42</b>
<b>b. Overzicht woningbouwlocaties.....</b>	<b>46</b>
<b>c. Kaders van het woonbeleid.....</b>	<b>47</b>
<b>d. Volkshuisvestingsfonds.....</b>	<b>54</b>
<b>e. Woningvoorraad en woningbehoefte.....</b>	<b>55</b>
<b>f. Overzicht woningaanbod ouderen, zorgbehoevenden en gehandicapten.....</b>	<b>57</b>

## Samenvatting

In deze nieuwe woonvisie van de gemeente Voorschoten is het woonbeleid opgenomen voor de komende vijf jaar: de periode 2010 tot en met 2014. In 2014 zal worden bezien of het nodig is om de woonvisie te actualiseren.

Wat het wonen betreft, heeft het gemeentebestuur de volgende ambities:

- Bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
- Versterken van het (historische) centrum.
- Handhaven van het plezierige woon- en leefklimaat.
- Waarborgen van de eigenheid binnen de gemêleerdheid van de regio.
- Vasthouden van de dorps- en groene sfeer (dus geen hoogbouw: meer dan zes bouwlagen).
- Vergroten van het duurzame karakter van de gemeente.
- Koesteren van de bestaande omgeving.
- Verbeteren en vernieuwen van verouderde situaties.

Deze ambities leiden tot de volgende missie:

*De gemeente Voorschoten wil samen bouwen aan een lommerrijk dorp met een kloppend historisch centrum, waar groen, cultuurhistorie, duurzaamheid en gevarieerdheid sleutelwoorden zijn.*

Deze missie maakt duidelijk dat het gemeentebestuur actief werkt – ‘bouwt’ – aan de gemeente, niet alleen vanwege de opgaven die er op dit moment liggen, maar ook om te anticiperen op de problemen van de toekomst, zoals de grote behoefte aan woningen die geschikt zijn voor de groeiende groep ouderen. De gemeente kan dit niet alleen, maar doet dat ‘samen’ met andere partijen.

Om de woonmissie te realiseren, worden de volgende drie beleidsdoelen geformuleerd:

1. Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
2. Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.
3. Vergroten van de levendigheid.

In deze woonvisie zijn de beleidsdoelen uitgewerkt in diverse thema's. Per thema is aangegeven wat de gemeente wil bereiken en hoe zij dat wil doen. Dit is uitgewerkt in zo concreet mogelijke uitvoeringsmaatregelen.

# 1 Inleiding

Voor u ligt de woonvisie van de gemeente Voorschoten. Hierin is het voorgenomen woonbeleid verwoord voor de komende vijf jaar: de periode 2010 tot en met 2014. Het lokale woonbeleid staat niet op zichzelf, maar wordt ingekaderd door beleid op aanpalende terreinen en door het beleid van de regio en de provincie.

## 1.1 Aanleiding en proces

Eind 2008 heeft het gemeentebestuur van Voorschoten een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren om een actueel beeld te krijgen van de situatie op de woningmarkt.<sup>1</sup> Dit actuele beeld heeft veel informatie opgeleverd over de wensen en behoeften van de inwoners van Voorschoten.

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waarbij meer partijen zijn betrokken. Vooral de lokaal werkzame woningcorporaties – Woonzorg Nederland, de Sleutels en Vidomes – zijn nodig om deze woonvisie uit te voeren. Daarom hebben zij deelgenomen aan de projectgroep die het schrijven van deze woonvisie heeft begeleid.<sup>2</sup> Daarnaast hebben op twee momenten in het proces de overige externe partijen hun inbreng geleverd.<sup>3</sup>

## 1.2 Karakteristiek van de gemeente

Voorschoten is een woongemeente die zich kenmerkt door een prettig, gewild en groen woonmilieu en heeft uitstekende recreatiemogelijkheden in de nabijheid. Voorschoten fungeert als groene bufferzone – onderdeel van de groene verbinding tussen de duinen en het Groene Hart – en kan worden beschouwd als uitloper van de Veenweide en Plassen. De gemeente ligt dichtbij Leiden en grenst verder aan Wassenaar, Leidschendam-Voorburg en Zoeterwoude. De gemeente is prima bereikbaar, zowel per spoor (de gemeente heeft twee NS-haltes: Voorschoten en De Vink) als met de auto (vanwege de ligging nabij zowel de A4 als de A44).

Voorschoten heeft in de afgelopen eeuw zijn karakter weten te behouden. Het dorp, gelegen op een oorspronkelijke strandwal tussen de Vliet en de Papenwegse polder, heeft door die specifieke ligging zijn kenmerkende structuur gekregen. Door het behouden en koesteren van de eigenheid van deze geografische gegevens is Voorschoten 'het groene dorp in de Randstad' gebleven.

---

<sup>1</sup> Zie 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGB0, maart 2009).

<sup>2</sup> De projectgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de drie lokaal werkzame woningcorporaties en wordt voorgezeten door wethouder Van Dunné.

<sup>3</sup> Deze externe partijen zijn: makelaars, zorginstellingen, ouderenbond, VAC, ontwikkelaars, Platform gehandicapten en de corporaties. Op 13 maart 2009 zijn met hen tijdens een discussiebijeenkomst de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek besproken en de gevolgen hiervan voor de op te stellen woonvisie. Op 26 mei 2009 is opnieuw tijdens een discussiebijeenkomst het concept van deze woonvisie bediscussieerd.

De gemeente wil haar specifieke groene en dorps karakter behouden en versterken. Het woonbeleid probeert daarom de eigenheid van Voorschoten te waarborgen binnen de gemêleerdheid van de regio. Met de grotere geprojecteerde nieuwbouwlocaties (Krimwijk, Starrenburg III en Van der Hoevenpark) zullen in de komende periode de meer definitieve contouren van het dorpsgebied worden vastgelegd.



Bron: Google

### 1.3 Uitvoering woonvisie en evaluatie

De woningmarkt is altijd in beweging. Economische ontwikkelingen kunnen trends versterken, maar kunnen ook tot vertraging leiden. De economische recessie die medio 2008 begon heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat investeerders voorzichtig zijn om nieuwe plannen te ontwikkelen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat het beleid dat in deze woonvisie is verwoord, niet binnen de looptijd van de woonvisie wordt gerealiseerd en dat de woonvisie over een aantal jaren moet worden geactualiseerd. Het is daarbij bijvoorbeeld mogelijk dat de missie niet wijzigt, maar er wel andere instrumenten nodig zijn om de doelstellingen te realiseren. Een middel om regelmatig te toetsen of de woonvisie aan een actualisatie toe is, is de woonvisie regelmatig te toetsen in een commissie als de APLV, die dan ook woononderwerpen bespreekt (zie paragraaf 5.2).

Zoals uit de titel van deze woonvisie blijkt, geldt deze voor de periode 2010 tot en met 2014. Dit betekent echter niet dat de woonvisie in 2015 niet meer geldt. Zoals hiervoor is opgemerkt, zal regelmatig worden getoetst of de woonvisie aan een actualisatie toe is. Na een aantal jaren – er wordt nu van uit gegaan dat dit in 2015 het geval is – zullen er zo veel wijzigingen op de woningmarkt zijn opgetreden, dat er behoefte is aan een geheel geactualiseerde woonvisie.

### 1.4 Resultaten van de inspraak

Het concept van deze woonvisie heeft in de periode van 16 juli tot medio september 2009 – een langere periode vanwege de zomervakantie – ter inzage gelegen. Gedurende deze ruim twee maanden heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

## 1.5 Opbouw van de woonvisie

Deze woonvisie is als volgt opgebouwd: allereerst wordt de huidige woningmarkt beschreven (hoofdstuk 2). Dat zijn vooral de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat SGBO eind 2008 in de gemeente heeft uitgevoerd. Deze huidige situatie leidt tot een woonmissie in hoofdstuk 3 ('wat wil de gemeente bereiken?'), die wordt geconcretiseerd in beleidsvoornemens. Dat woonbeleid is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de relatie tussen de gemeente en haar beleidspartners. Het afsluitende hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsparagraaf.

De woonvisie gaat vergezeld van een aantal bijlagen, waaronder de begrippenlijst (bijlage 1). Begrippen en afkortingen die in die bijlage worden toegelicht, zijn in deze woonvisie in **contour** aangegeven.

## 2 De woningmarkt

Dit hoofdstuk beschrijft de woningmarkt. Deze informatie is grotendeels ontleend aan het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente eind 2008 heeft laten uitvoeren. Omdat Voorschoten onderdeel vormt van de regio Holland Rijnland, wordt allereerst een beeld gegeven van de regionale woningmarkt.

### 2.1 Regionale woningmarkt

De woningmarkt is sinds een aantal jaren geen lokale aangelegenheid meer. Op regionaal niveau wordt samengewerkt binnen Holland Rijnland. De regiogemeenten en Holland Rijnland willen dat de regio een goed functionerende woningmarkt is, waarin voldoende kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn voor de huidige en toekomstige huishoudens in de regio. De gemeenten en Holland Rijnland geven bijzondere aandacht aan het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Dat zijn huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met bijzondere woonvereisten in verband met (gezondheids)beperkingen. Hoewel nieuwbouw een belangrijke instrument is, is het duidelijk dat het grootste deel van de woningvoorraad van bijvoorbeeld 2020 er nu al staat. Met andere woorden: voor een goed functionerende woningmarkt wordt nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

De regiogemeenten en Holland Rijnland willen inzetten op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Om een passend aanbod te creëren als antwoord op de woningvraag van alle doelgroepen betekent dit: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen. De regiogemeenten onderkennen het belang van duurzaamheid in de gebouwde omgeving en hebben daartoe samen met de Milieudienst West-Holland het RBDS ontwikkeld.

Omdat de regio een gewild woongebied is, is er een grote woningbehoefte. Daarom zijn binnen de regio afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. De regionale woonvisie, die door de gemeente Voorschoten wordt onderschreven en aansluit op het beleid van deze lokale woonvisie, gaat voor Voorschoten uit van de volgende aantallen.

**Tabel 1** Taakstellend bouwtempo 2008-2019 gemeente Voorschoten

	Aantal woningen
Plancapaciteit 2000 t/m 2019	2.053
Taakstelling 2000 t/m 2019	1.961
Netto toevoeging 2000 t/m 2007	551
Resterende plancapaciteit 2008 t/m 2019	1.502
Resterende taakstelling 2008 t/m 2019	1.410

Bron: Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (concept, januari 2009)

Toelichting:

- Plancapaciteit: het aantal woningen in de huidige bouwplannen in de gemeente.
- Taakstelling: het aantal woningen dat conform regionaal gemaakte afspraken wordt gebouwd in de gemeente.

Uit deze tabel blijkt dat de toenmalige plancapaciteit iets groter was (6,5%) dan de resterende taakstelling, maar op dit moment is die 'overmaat' groter.<sup>4</sup>

Eén van de bestaande afspraken in de regio is dat 30% van de te bouwen woningen wordt gerealiseerd in de **sociale sector**. Zolang het tekort aan **sociale woningen** blijft bestaan, wordt hieraan vastgehouden.

Door de toegenomen mobiliteit van de Nederlanders is ook de markt voor duurdere huurwoningen en koopwoningen al geruime tijd een regionale markt. Bij de nieuwbouw en herstructurering van woningen stemmen de gemeenten daarom hun inspanningen af op regionaal niveau.

De volgende ontwikkelingen op de regionale woningmarkt zijn relevant voor deze gemeentelijke woonvisie:

- Het trage bouwtempo van de afgelopen jaren heeft geleid tot een verhoging van de druk op de woningmarkt. Hierdoor is sprake van een vertrekoverschot van vooral jonge alleenstaanden (25 tot 34 jaar) en jonge gezinnen (35 tot 44 jaar) uit de regio.
- In de huursector is vooral de slaagkans van jonge **starters** tot 26 jaar klein, ondanks dat in de praktijk 22% is gelabeld voor starters. Daarom wordt geprobeerd de slaagkans voor **jong-volwassenen** te vergroten via aanpassingen in het woonruimteverdelingsstelsel.<sup>5</sup>
- De vergrijzing zet door, vooral in de kleine kernen. De vraag naar levensloopbestendige woningen neemt hierdoor toe. Enerzijds kunnen levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw; anderzijds is het van belang om de bestaande voorraad te transformeren.
- De omvang van de **aandachtsgroep** (de doelgroep voor **sociale huurwoningen**) neemt de komende 10 jaar af. Mede daardoor neemt de vraag naar goedkope huurwoningen af, terwijl de vraag naar middeldure en dure huurwoningen toeneemt.
- De vraag naar **meergezinswoningen** is een fractie groter dan naar **eengezinswoningen**. Door de toenemende vergrijzing in **Holland Rijnland** neemt de vraag naar meergezinswoningen (gelijkvloerse woningen) hoogstwaarschijnlijk nog verder toe.

In het concept van de 'Regionale structuurvisie 2020' zet **Holland Rijnland** onder andere in op verdere verstedelijking in de zogenoemde '**Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie**' (Leiden, Leiderdorp, Oestgeest en Katwijk) om de omliggende gemeenten – waaronder Voorschoten – open te houden.

---

<sup>4</sup> De resterende taakstelling voor de periode 2010 t/m 2019 bedraagt 911 woningen (zie paragraaf 4.1.1), terwijl er voor de jaren 2010 t/m 2014 een plancapaciteit is van 1.470 woningen (zie bijlage 2).

<sup>5</sup> Dit gebeurt door tijdelijke labeling van de helft van de starterswoningen van jonge starters tot 26 jaar en door afschaffing van de overgangsregeling op grond waarvan oudere woningzoekenden extra inschrijfwaarde kregen en dus meer kansen hadden.

## 2.2 Lokale woningmarkt

Eind 2008 heeft SGBO in de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het belangrijkste deel daarvan bestond uit een telefonische enquête onder 967 huishoudens. In de onderzoeksrapportage<sup>6</sup> zijn ook gegevens verwerkt van het CBS en van de landelijke bevolkings- en huishoudensprognose (Primos prognose 2007).

### 2.2.1 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Voorschoten telde op 1 januari 2009 22.979 inwoners.<sup>7</sup> Ten opzichte van 1 januari 2004 is het aantal inwoners gestegen met 2%. Vanaf 2004 is de vestiging van inwoners – naar leeftijd en huishoudenssituatie – groter dan het vertrek. Een uitzondering vormen de alleenstaanden in de leeftijd van 15 tot 25 jaar.<sup>8</sup>

De prognose gaat ervan uit dat de bevolking de eerste jaren nog zal groeien tot 24.200 op 1 januari 2017. Daarna zal het aantal inwoners door de kleiner wordende huishoudens langzaam afnemen tot 23.517 op 1 januari 2030.

In 2030 zal Voorschoten in relatieve en in absolute zin meer inwoners hebben van 65 jaar en ouder.<sup>9</sup> De gemeente zal dus vergrijzen. In 2010 zal 19% van de inwoners een 65-plusser zijn; in 2030 is die groep gegroeid tot 28%.

### 2.2.2 Huishoudensontwikkeling

De gemeente telt op dit moment ongeveer 10.500 huishoudens. Het grootste deel daarvan (71%) bestaat uit paren met of zonder kinderen. Voorschoten kent relatief wat minder eenpersoonshuishoudens. In de komende periode zal het aantal huishoudens toenemen. Op 1 januari 2030 zullen er vermoedelijk ongeveer 11.300 huishoudens zijn. In de komende periode daalt de gemiddelde woningbezetting van 2,34 in 2010 tot 2,06 in 2030. Die daling is groter dan de daling van het landelijk gemiddelde.<sup>10</sup>

### 2.2.3 Woningvoorraad

Tabel 2 geeft de samenstelling aan van de woningvoorraad naar gebieden. In het kaartje van figuur 1 is aangegeven welke wijken de gebieden omvatten. Het gebied 'Centrum e.o.' omvat dus de wijken Adegeest, Bloemenwijk, Boschgeest, Centrum, Dobbewijk en Nassauwijk.

---

<sup>6</sup> 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGBO, maart 2009).

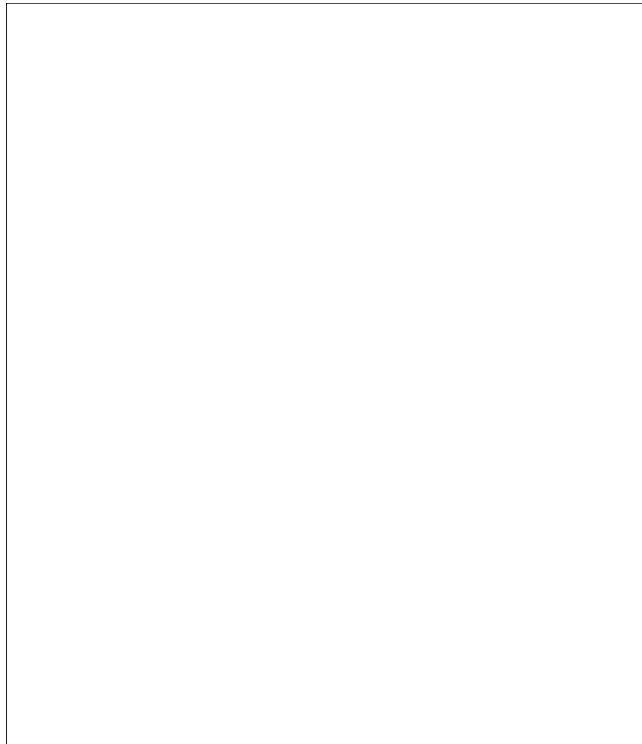
<sup>7</sup> Bron: CBS (nog een voorlopig cijfer).

<sup>8</sup> In de periode 2004 tot en met 2007 zijn er per saldo gemiddeld 49 personen per jaar van 15 tot 20 jaar meer uit de gemeente vertrokken dan er zijn komen wonen en gemiddeld 48 personen per jaar van 20 tot 25 jaar.

<sup>9</sup> Per 1 januari 2009 zijn er in de gemeente 4.386 65-plussers (bron: CBS); in 2030 is dat aantal naar verwachting toegenomen tot 6.656 personen (bron: Primos 2007).

<sup>10</sup> Landelijk daalt de gemiddelde woningbezetting van 2,29 in 2010 tot 2,12 in 2030.

## 1. Gebiedsindeling en Wijken<sup>11</sup>



**Tabel 2** Woningtype naar gebied

Woningtype	Centrum e.o.	Starrenburg, Bijdrp en Krimwijk	Vlietwijk	Noord- Hofland	Buiten- gebied	Voor- schoten
Eengezinswoning, vrijstaand	174	108	5	51	34	372
Eengezinswoning, 2- onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	333	239	18	140	6	736
Eengezinswoning, hoekwoning	816	324	284	502	3	1.929
Eengezinswoning, tussenwoning	1.364	792	722	950	1	3.829
Etagewoning of appartement-flat met lift	440	466	126	659		1.691
Appartement-flat, etage- of bovenwoning zonder lift en benedenwoning	597	79	663	119	2	1.460
Overig (incl. bijzondere woongebouwen) <sup>12</sup>		5		2		417
Totaal	3.724	2.013	1.818	2.423	46	10.434

Bron: gemeente

<sup>11</sup> Bron geografische gegevens: CBS; indeling van de wijken volgens opgave van de gemeente Voorschoten.

<sup>12</sup> Het is niet precies bekend hoe deze bijzondere gebouwen zijn verdeeld over de gebieden.

De woningvoorraad in Voorschoten bestaat voor het grootste gedeelte uit eengezinstussenwoningen en -hoekwoningen. Van de huurwoningen zijn ongeveer 1.965 woningen eigendom van corporaties; een relatief groot deel (1.307 woningen) betreft particuliere huurwoningen; deze woningen zijn in bezit van ontwikkelaars, verzekeraars en particuliere eigenaren.

Tabel 12 in bijlage 5 geeft inzicht in de verdeling van de woningvoorraad naar huur/koop en prijsklassen. Uit die tabel blijkt dat het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen.

#### **2.2.4 Tevredenheid over woning en woonomgeving**

De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden. De woning wordt door de bewoners hoog gewaardeerd met een 8,0 gemiddeld. De straat krijgt een 7,6 en de buurt een 7,7. Ook de meeste voorzieningen in de buurt krijgen een hoge waardering. De hoogste waardering – gemiddeld een 7,6 – krijgen de winkels voor dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer/busdienst, scholen voor basisonderwijs en medische voorzieningen. De laagste waardering krijgen de voorzieningen voor jongeren, gemiddeld een 5,6. Dit komt vooral door een tekort aan voorzieningen voor jongeren.

#### **2.2.5 Ouderen**

Over het algemeen redden de ouderen in Voorschoten zich prima. Driekwart van alle 65-plussers heeft nooit hulp nodig bij het doen van boodschappen, het bereiden van maaltijden en het schoonmaken van de woning. Meer dan 90% van de 65-plussers en opvallend veel (90%) van de 75-plussers heeft geen hulp van anderen nodig bij de persoonlijke verzorging. Van de meeste zorg- en dienstverlening (zoals hulp van naasten, tuinonderhoud en activiteiten voor ouderen) wordt weinig gebruik gemaakt. Ook zijn er weinig zaken waar de ouderen geen gebruik van maken, maar wel behoefte aan hebben.

De groep 65-plussers wordt steeds groter, de mensen worden gemiddeld ouder en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit heeft ook in Voorschoten geleid tot de ombuiging van intramurale voorzieningen naar een extramurale zorginfrastructuur. Het huidige aanbod van woonzorgcomplexen, beschutte woonvormen en servicecomplexen in Voorschoten is in de volgende tabel opgenomen.

**Tabel 3** Woonzorgcomplexen, beschutte woonvormen en servicecomplexen in Voorschoten (2009)

Soort accommodatie en locatie	Aantal <sup>13</sup>
<b>Woonzorgcomplex</b>	
- Huize Oud Bijdorp	46
- Huize Adegeest	60
- Hofflantshuys	126
- Foreschate	63
<b>Beschut wonen</b>	
- Wagner/Rossini	145
- aanleunwoningen Forescate	30
- aanleunwoningen Hoflandshuis	12
- van Eerdenhof	34
- Oostbosch	12
- Jan Evertsenlaan 331 'fasehuis'	9
- woonlocatie Vlietlanden	13
- woonlocatie Vlietlanden	21
- Merelhof	50
- Nassaukade	30
- Prins Bernardlaan	40
<b>Senioren en servicecomplex</b>	
- Starrestaete	61
- Laurentiushof	46
Totaal	798

Het geplande aantal wooneenheden wordt als volgt ingeschat.

**Tabel 4** Wooneenheden gepland (2008 – 2011)

Jaar oplevering	Woonzorgcomplex	Beschut wonen	Zelfstandig +	Overig aangepast	Totaal
2008				1	1
2009		32	72		104
2010		21			21
2011	63	10	21		94
Totaal					220

## 2.2.6 Jong-volwassenen

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de komende vijf jaar in totaal naar verwachting 320 inwonende jong-volwassenen voor het eerst zelfstandig willen wonen in Voorschoten. Deze inwoners zijn vooral op zoek naar een appartement met of zonder lift. Tweederde is op zoek naar een huurwoning. De meest gewenste huurwoning heeft een prijs tussen de € 350 en € 500. Een derde van de jong-volwassenen zoekt dus naar een koopwoning.

Verreweg de meeste jong-volwassenen (79%) die voor het eerst zelfstandig willen wonen, hebben geen voorkeur voor een bestaande of een nieuwe woning.

<sup>13</sup> Voor de woonzorgcomplexen en de beschutte woonvormen Oostbosch, Jan Evertsenlaan en woonlocatie Vlietlanden geldt dat de weergegeven getallen overeen komen met het aantal personen dat hier kan worden gehuisvest. In de rest van de accommodaties gaat het op het aantal wooneenheden.

### 2.2.7 Woningvraag en -aanbod

21% van de huishoudens van Voorschoten wil (misschien) binnen vijf jaar verhuizen. Van de mensen die willen verhuizen, is 40% op zoek naar een etagewoning/appartement met lift en 33% naar een eengezinstussen- of -hoekwoning. Ruim 60% wenst een woning met drie of vier kamers en ruim 30% zoekt een woning met vijf kamers of meer. Bijna 60% is op zoek naar een koopwoning (vooral in de prijsklasse van € 250.000 tot € 400.000). Ruim 40% zoekt dus een huurwoning (vooral met een prijs van € 500 tot € 632).

De binding met de gemeente is groot: 72% van de verhuisgeneigden wil binnen de gemeente Voorschoten blijven wonen. Bijna de helft daarvan wil in het gebied Centrum e.o. wonen, vanwege de aanwezige voorzieningen.

De huishoudens die willen verhuizen, laten een woning achter. Dat leidt tot aanbod in de bestaande voorraad. De volgende tabel geeft inzicht in de totale woningvraag en het woningaanbod in de periode 2010-2014 en de aantallen per groep. Het gaat hier op een berekende woningvraag op basis van het gehouden woningbehoefteonderzoek. De uitkomsten daarvan moeten altijd met enige voorzichtigheid worden benaderd omdat respondenten soms andere keuzes maken dan ze in de enquête aangeven (zo kunnen ze bijvoorbeeld later verhuizen dan ze hebben opgegeven of naar een andere wijk dan die van hun eerste voorkeur).

**Tabel 5** Woningvraag en -aanbod naar groepen 2010-2014

Vraag en aanbod	Centrum e.o.	Starrenburg, Bijdorp en Krimwijk	Vlietwijk	Noord- Hofland	Voorschoten
<i>Woningvraag</i>					
Doorstromers	861	483	167	79	1.590
Inwonende jong- volwassenen	174	71	69	6	320
Vestigers	110	49	32	8	199
<b>Totale woningvraag</b>	1.145	603	268	93	2.109
<i>Woningaanbod</i>					
Doorstromers	405	405	383	400	1.593
Vertrekkers	85	259	80	196	620
<b>Totaal woningaanbod</b>	490	664	463	596	2.213
<b>Aanbod minus vraag</b>	-655	61	195	503	104

Bron: 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGBO, maart 2009)

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een berekende woningvraag die groter is dan het berekende woningaanbod.

Uit tabel 5 blijkt dat Voorschotenaren graag nabij het centrum willen wonen. Het is de eerste voorkeur van veel woningzoekenden vanwege de aanwezige voorzieningen. In Noord-Hofland wonen mensen weliswaar naar tevredenheid, maar dat is blijkbaar niet de wijk met de eerste voorkeur van veel woningzoekenden. Dit komt waarschijnlijk omdat de winkels ver weg liggen.

Getalsmatig is er een redelijk evenwicht tussen de totale woningvraag (2.109 woningen) en het woningaanbod (2.213 woningen). Daaruit mag echter niet worden geconcludeerd dat er geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Deze getallen geven namelijk uitsluitend een beeld van de woonvoorkeuren van de huidige inwoners van Voorschoten, terwijl de gemeente onderdeel is van een 'open' regio waar de druk op de woningmarkt groot is en omdat in werkelijkheid verhuiscansen lang niet altijd worden gerealiseerd.

In de volgende tabel is het berekend woningaanbod en de -vraag uitgesplitst naar woningtypen.

**Tabel 6** Woningaanbod minus woningvraag 2010-2014 naar woningtype

Woningtype	Centrum e.o.	Starrenburg, Bijdorp en Krimwijk	Vlietwijk	Noord-Hofland	Voorschoten
Eengezinswoning, vrijstaand	-80	-25	0	22	-83
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	25	-51	0	32	6
Eengezinswoning, hoekwoning	-89	125	33	125	194
Eengezinswoning, tussenwoning	-136	193	119	254	430
Etagewoning of appartement-flat met lift	-382	-182	-73	74	-563
Appartement-flat, etage- of bovenwoning zonder lift en benedenwoning	-6	1	116	-4	107
Overig	13	0	0	0	13
Hele gemeente	-655	61	195	503	104

Bron: 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGBO, maart 2009)

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een berekende woningvraag die groter is dan het berekende woningaanbod.

Het berekende 'woningoverschot' wordt grotendeels veroorzaakt door het berekende overschot aan eengezinshoek- en -tussenwoningen en etagewoningen zonder lift. Het woord 'overschot' betekent overigens niet dat er sprake is van dreigende leegstand, zeker nu er vanuit de regio druk wordt uitgeoefend op de Voorschotense woningmarkt.

Er bestaat een groot tekort aan etagewoningen met lift (563 woningen). Dit is – vergeleken met het gemiddelde in de regio – veel en wordt veroorzaakt door de vergrijzing van de bevolking. Omdat de huidige inwoners van Voorschoten gewend zijn aan veel buitenruimte, is het belangrijk dat de nieuwe appartementen die voor ouderen zijn bestemd niet alleen beschikken over minimaal drie kamers, maar ook over een groot balkon.

Een andere indeling is die naar huur/koop en prijsklassen. Zie tabel 13 in bijlage 5. Uit die tabel blijkt dat er vooral een tekort is aan meergezinswoningen (zowel huur als koop).

### 3 Woonmissie

Het gemeentebestuur van Voorschoten heeft een duidelijke woonmissie. Die woonmissie leidt tot drie beleidsdoelen.

#### 3.1 Missie

De woonmissie van de gemeente Voorschoten is:

*De gemeente Voorschoten wil samen bouwen aan een lommerrijke dorp met een kloppend historisch centrum, waar groen, cultuurhistorie, duurzaamheid en gevarieerdheid sleutelwoorden zijn.*

Deze missie vloeit voort uit de volgende ambitie:

- Bereiken van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
- Versterken van het (historische) centrum.
- Handhaven van het plezierige woon- en leefklimaat.
- Waarborgen van de eigenheid binnen de gemêleerdheid van de regio.
- Vasthouden van de dorpse en groene sfeer (dus geen hoogbouw: meer dan zes bouwlagen).
- Vergroten van het duurzame karakter van de gemeente.
- Koesteren van de bestaande omgeving.
- Verbeteren en vernieuwen van verouderde situaties.

Deze missie maakt duidelijk dat het gemeentebestuur actief werkt – ‘bouwen’ – aan de gemeente, niet alleen vanwege de opgaven die er op dit moment liggen, maar ook om te anticiperen op de problemen van de toekomst, zoals de grote behoefte aan woningen die geschikt zijn voor de groeiende groep **ouderen** en woningen die geschikt zijn voor **jongeren** en **jong-volwassenen**. Dat bouwen heeft zowel betrekking op de fysieke aspecten (zoals het bouwen van woningen) als op de sociale (zoals het versterken van het buurtbeheer). Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen een middel is om tegemoet te komen aan de wensen van de inwoners. De gemeente kan dit niet alleen, maar doet dat ‘samen’ met andere partijen.

#### 3.2 Beleidsdoelen

Om de woonmissie te realiseren, worden drie beleidsdoelen geformuleerd.

Deze beleidsdoelen zijn:

1. Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
2. Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.
3. Vergroten van de levendigheid.

Deze beleidsdoelen worden in hoofdstuk 4 uitgewerkt. De aandacht van de gemeente gaat vooral uit naar de **ouderen** en de **starters** op de woningmarkt. Dit accent vloeit voort

uit het 'Coalitieprogramma 2006-2010: 'Sprankelend en Betrokken' dat een belangrijke basis is voor deze woonvisie (zie bijlage 3, paragraaf 4.1).

## 4 Het woonbeleid

Op basis van de informatie in de vorige hoofdstukken worden de drie beleidsdoelen uitgewerkt.

De woonmissie is in paragraaf 3.2 vertaald naar de volgende beleidsdoelen:

1. Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling.
2. Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving.
3. Vergroten van de levendigheid.

In dit hoofdstuk worden deze beleidsdoelen uitgewerkt. Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen het doel van de gemeente (aangeduid met: *Wat wil de gemeente?*) en de manier om dat doel te realiseren (aangeduid met: *Hoe wil zij dit bereiken?*).

### 4.1 Bereiken van een gevarieerdere bevolkingssamenstelling

Voorschoten wil een gemeente zijn met een gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarbinnen ruimte is voor alle doelgroepen. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt om een gevarieerde woningvoorraad die voldoet aan de behoefte van alle bewoners van Voorschoten. Dit impliceert gedifferentieerd bouwen, een diversiteit in woonmilieus (vooral dorps en groen-stedelijk), met oog voor zorg- en welzijnsvoorzieningen in de wijken. De gemeente wil daarmee voorkomen dat Voorschoten een vergrijsd dorp wordt.

#### 4.1.1 Bouwprogramma

*Wat wil de gemeente?*

De gemeente wil de regionale taakstelling realiseren én de woningen bouwen die door de Voorschotenaren worden gewenst.

Op grond van regionale afspraken heeft de gemeente een taakstelling in de periode 2008 t/m 2019 van 1.410 woningen (zie tabel 1). Omdat er in 2008 119 woningen zijn gebouwd en er in 2009 naar verwachting 380 worden gebouwd, bedraagt de resterende taakstelling in de periode 2010 t/m 2019 911 woningen, ofwel gemiddeld 91 woningen per jaar. In de regio is het uitgangspunt om minimaal 30% van het bouwprogramma in de sociale sector te bouwen.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

In bijlage 2 staan de plannen die de gemeente de komende jaren wil realiseren: gemiddeld 276 woningen per jaar. Of dat lukt, hangt af van de economische omstandigheden en mogelijke uitval of vertraging van plannen vanwege bezwaar- en beroepsprocedures. Als de gemeente t/m 2019 gemiddeld meer dan 91 woningen per jaar bouwt, wordt in elk geval de regionale taakstelling gerealiseerd.

Bij de verdeling van het bouwprogramma hanteert de gemeente de volgende differentiatie. Het gaat om een indicatie. Per project zal de differentiatie nader moeten worden ingevuld.

**Tabel 7** Jaarlijks gemiddeld bouwprogramma 2010-2014

<b>Categorie</b>	<b>In %</b>	<b>Aantal</b>
Totaal	100%	276
- Sociaal	40%	110
- Commercieel	60%	166
- Huur	50%	138
- Koop	50%	138
- Eengezinswoningen	40%	110
- Meergezinswoningen	60%	166

Om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare huurwoningen worden gebouwd, zal het gemeentebestuur de mogelijkheden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening – die sinds 1 juli 2008 van kracht is – benutten. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels op te nemen met betrekking tot onder andere de realisatie van sociale huur- en koopwoningen.

Bij het bouwen gaat het niet alleen om aantallen en bouwvormen, maar ook om kwaliteit. Voor dat aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2 (Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving).

De gemeente beschouwt het volkshuisvestingsfonds als een belangrijk middel om het woonbeleid uit te voeren. Dit fonds wordt tot nu toe gericht ingezet om bij inbreidingslocaties en andere nieuwbouwprojecten een gemiddelde score van 30% sociale woningbouw te waarborgen. Na de vaststelling van deze woonvisie zal de gemeente nieuwe regels vaststellen over de besteding van dit fonds. Daarbij wordt rekening gehouden met de wens die eerder door de raad is geuit om het fonds ook in te zetten voor de openbare ruimte, mits in de buurt ~~sociale woningen~~ staan en ook andere partijen financieel bijdragen aan het project (zie ook bijlage 4).

Een belangrijk deel van de uitbreiding van de woningvoorraad zal worden gerealiseerd in de wijken Krimwijk, Starrenburg III en het Van der Hoevenpark. Daardoor blijft het centrumgebied van Voorschoten in het middelpunt van ons lommerrijke woondorp liggen. Daarnaast ontstaan door inbreiding en door het uitplaatsen van bedrijven, die thans in woonbuurten liggen, mogelijkheden om de woonfunctie ter plaatse te versterken.<sup>14</sup> Op basis van tabel 6 en 7 en bijlage 2 kan door de afdelingen projecten en volkshuisvesting een voorstel voor de invulling van de projecten, gesplitst naar woningtype, huur/koop en sociaal/commercieel worden bepaald.

---

<sup>14</sup> Als mogelijke voorbeelden hiervan kunnen de locatie Hamers (een autoschadebedrijf) en Intratuin worden genoemd.

1. De gemeente streeft in de periode 2010-2014 naar een bouwprogramma van gemiddeld 276 woningen per jaar. Van deze woningen zal
  - 40% worden gerealiseerd in de sociale sector (en 60% in de marktsector);
  - 50% bestaan uit huurwoningen (en 50% uit koopwoningen);
  - 60% uit meergezinswoningen (en 40% uit eengezinswoningen).
2. De gemeente geeft in de nieuwe bestemmingsplannen waarin woningbouwlocaties zijn opgenomen, aan hoeveel sociale huur- en/of sociale koopwoningen in het plan moeten worden gerealiseerd. Uitgesplitst naar gebieden betekent dit het volgende:
  - Centrum (Nassauwijk, Adegeest, Bloemenwijk, Boschgeest, historisch centrum en Dobbewijk): minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift (huur en koop).
  - Vlietwijk: minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift.
  - Noord-Hofland: minimaal 30% sociaal.
  - Starrenburg, Bijdorp en Krimwijk: minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift (huur en koop).
  - Buitengebied: geen sociaal, nieuwbouw (vrijstaand, twee-onder-een kap en appartementen in duurdere segment).
3. De gemeente herijkt op basis van deze woonvisie in 2009 de regels voor de besteding van het volkshuisvestingsfonds.

#### 4.1.2 Herstructurering

##### *Wat wil de gemeente?*

De gemeente wil dat door herstructurering wordt tegemoet gekomen aan de gedifferentieerde woonwensen van de inwoners.

##### *Hoe wil zij dit bereiken?*

Vooral in de jaren '60 is een groot aantal woningen opgeleverd. Deze woningen voldoen niet meer allemaal aan de hedendaagse wooneisen en worden mogelijk gerenoveerd en/of aangepast aan de hedendaagse woonwensen. In andere gevallen is dit niet mogelijk en zal sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn. Dit betekent dat voor de verouderde woningen nieuwe woningen worden gebouwd, die beter aansluiten bij de hedendaagse wooneisen. Hierdoor kan weer voor een periode van 50 jaar of langer een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en ook de ruimtelijke structuur van de woonwijk en/of woonbuurt kan op een eigentijds niveau worden gebracht. Voorbeelden van (mogelijke) toekomstige projecten zijn:

- de Vlietwijk, gebouwd in de jaren '50, kampt met verzakkende wegen en riolering. Daarnaast heeft een aantal woningcomplexen niet meer de gewenste woonkwaliteit. De eerste vernieuwingen in het kader van de renovatie zijn al zichtbaar. In de komende jaren zal dit proces zich voortzetten;
- delen van het centrumgebied waar een verbeteringslag wenselijk is. Renovatie en herontwikkeling is noodzakelijk;

- bepaalde delen van de bebouwde kom van Voorschoten waar vermenging met niet-passende en/of storende (bedrijfs-)functies heeft plaatsgevonden. Verplaatsing van storende functies uit de woonwijken is van belang;
- de wijk Noord-Hofland waar enkele wooncomplexen staan die niet meer lijken te voldoen aan de huidige eisen. Er zal worden onderzocht of deze complexen kunnen worden gerenoveerd, zodat deze woningen weer voldoen aan de huidige eisen, of dat sloop en herstructurering moet worden overwogen.

Uitvoeringsmaatregel

4. In de periode van deze woonvisie wordt de herstructurering van de Vlietwijk gecontinueerd.
5. De woningcorporaties zullen in 2010 voor hun wooncomplexen in Noord-Hofland onderzoeken of deze moeten worden gerenoveerd of dat sloop/nieuwbouw nodig is.

#### 4.1.3 Verkoop van huurwoningen

*Wat wil de gemeente?*

In de gemeente staan tamelijk weinig huurwoningen (33%).<sup>15</sup> Gelet op de behoefte aan huurwoningen – 40% van alle verhuiscapaciteit zoekt een huurwoning; dit zijn 954 huishoudens in de periode 2010-2014 – is de gemeente in principe terughoudend bij de verkoop van huurwoningen.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Allereerst zal het bouwprogramma bestaan uit een substantieel aantal huurwoningen (50%, zie paragraaf 4.1.1).

In het verleden heeft de gemeente Voorschoten bij de verkoop van grond aan particuliere verhuurders en voor de bouw van diverse wooncomplexen verkoopbelemmerende bepalingen in het eigendomsbewijs opgenomen. Deze bepalingen stellen dat de woningen verplicht voor de verhuur beschikbaar moeten blijven. Inmiddels hebben particuliere verhuurders bij de gemeente enkele verzoeken neergelegd om hun woningbezit toch (gedeeltelijk) te verkopen. De gemeente is hierin – net als de andere regiogemeenten – terughoudend. In bepaalde gevallen wordt door de gemeente wel medewerking verleend aan deze verzoeken.

De gemeente en de corporaties zullen na de vaststelling van deze woonvisie prestatieafspraken maken over de minimale omvang van de voorraad huurwoningen en daarmee impliciet ook over de mogelijkheid om bestaande huurwoningen te verkopen. Onderdeel van deze afspraken kan zijn dat de corporaties bestaande huurwoningen mogen verkopen onder de voorwaarde dat de nieuwe eigenaar bij een volgende verkoop de woning moet verkopen aan de corporatie, waarna de corporatie de woning weer opnieuw gaat verhuren.

<sup>15</sup> Bron: CBS. Op basis van het gehouden woningbehoefteonderzoek zijn er in Voorschoten 25% huurwoningen. Dat percentage is lager dan het werkelijke aandeel omdat in het onderzoek geen bewoners van verzorgingscentra zijn benaderd.

Ook met particuliere beleggers zal de gemeente afspraken maken over de voorraad huurwoningen.

Uitvoeringsmaatregel

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>6. De gemeente en de corporaties maken prestatieafspraken over de minimale omvang van de voorraad huurwoningen (voorraad huurwoningen blijft minimaal 32% van de totale woningvoorraad).</li><li>7. De gemeente maakt afspraken met particuliere beleggers over de voorraad huurwoningen (uitgangspunt: voorraad huurwoningen blijft minimaal 32% van de totale woningvoorraad).</li></ol> |
|--|

#### 4.1.4 Ouderen en zorgbehoevenden

*Wat wil de gemeente?*

De gemeente Voorschoten wil dat **ouderen** en mensen met beperkingen zoveel als mogelijk kunnen kiezen hoe zij willen wonen en hoe zij daarbij ondersteuning en zorg op maat willen ontvangen. Dat begint met een geschikte woning. Wat bij fysieke beperkingen zwaar weegt, is de toegankelijkheid van de woning; voor iemand met fysieke beperkingen is een trap al snel een horde van formaat. Voor anderen is de beschutting en ligging bij een zorgpunt een voorwaarde om zelfstandig te kunnen wonen. Daarnaast zal een deel van de woningvoorraad geschikt moeten zijn voor mensen die een zwa(arde)re zorgvraag hebben. Veel ouderen en mensen met een beperking kunnen met enige ondersteuning zelfstandig (blijven) wonen en hun leven inrichten naar hun eigen wensen. Ondersteuning kan gaan om dienstverlening in de vorm van huishoudelijke hulp, een boodschappen- en klussenservice, of een vervoersvoorziening, maar ook om een steuntje in de rug bij het onderhouden van sociale contacten. Een deel van de ouderen en mensen met een beperking heeft ook zorg nodig. Dat mag geen belemmering zijn om zelfstandig te blijven wonen. De gemeente Voorschoten ziet het als een gedeelde opgave van overheid, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en woningcorporaties om vorm te geven aan een aansluitend aanbod aan wonen, activiteiten en zorg dat past bij de wensen en behoeften van kwetsbare burgers en waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de directe omgeving in de wijk daarvoor biedt.

Ten behoeve van deze woonvisie is een eerste inventarisatie uitgevoerd naar het huidige en toekomstig particulier en sociale woningaanbod voor ouderen en mensen met een beperking in Voorschoten. De resultaten hiervan zijn in tabel 3 en 4 en in bijlage 6 opgenomen. Deze inventarisatie is echter nog niet volledig. Om een compleet overzicht te krijgen van met name het particulier woningaanbod is nader onderzoek noodzakelijk. Veel luxe koop- of huurappartementen gesitueerd in Voorschoten worden bewoond door ouderen of zorgbehoevenden. Echter, doordat deze niet als zodanig 'gelabeld' zijn, zijn deze minder eenvoudig in kaart te brengen. Begin 2010 zal dit onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij wordt mogelijk gebruik gemaakt van de **doorzonscan**, een computerprogramma waarmee de woningvoorraad kan worden gefilterd en inzichtelijk

kan worden gemaakt hoeveel en welke woningen in aanmerking komen voor mensen met een functiebeperking.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Per wijk zal de gemeente kijken hoe wonen, welzijn en zorg beter op elkaar kunnen worden aangesloten zodat wooncirkels ontstaan die het voor ouderen en mensen met een beperking mogelijk maken ook in de toekomst prettig te blijven wonen in Voorschoten. Op de volgende manieren wil de gemeente werken aan deze wooncirkels:

- In de wijk Adegeest is een wijksteunpunt gevestigd in een verzorgingshuis. Het steunpunt richt zich op het leveren van diensten aan zelfstandig wonende ouderen (eventueel met een indicatie voor verblijf), zodat deze ouderen op een verantwoorde wijze thuis kunnen blijven wonen. De uitvoering van het dienstenpakket gebeurt in nauwe samenwerking met de SWOV. Afhankelijk van de vraag naar voorzieningen in een wijk, de organisaties, instellingen en corporaties die hier actief zijn en het aantal ouderen en zorgbehoevenden dat zelfstandig in de wijk woont dient per wijk te worden onderzocht of en op welke wijze een steunpuntfunctie gerealiseerd dient te worden. Dergelijke wijksteunpunten vervullen naast een zorgfunctie ook een belangrijke buurtfunctie. Mensen ontmoeten elkaar, zijn als vrijwilliger actief zijn en/of nemen deel aan activiteiten.

In de volgende tabel is per wijk aangegeven hoeveel ouderenshuishoudens er wonen. Hieruit blijkt dat absoluut gezien de meeste ouderenshuishoudens wonen in Noord-Hofland, Vlietwijk, Boschgeest en Adegeest. Relatief wonen de meesten in het centrum, Boschgeest, Krimwijk en Adegeest. Ontwikkeling van wijksteunpunten dient de aandacht dan ook in eerste instantie op deze wijken te worden gericht.

**Tabel 8** Leeftijdverdeling huishoudens over wijken<sup>16</sup>

Wijk	18 t/m 64 jaar	65 jaar en ouder		Totaal
		Aantal	In %	
Centrum	113	207	65%	320
Bloemenwijk	460	81	15%	541
Nassauwijk	466	192	29%	658
Adegeest	651	421	39%	1.072
Boschgeest	409	437	52%	846
Dobbewijk	81	35	30%	116
Krimwijk	483	338	41%	821
Bijdorp	557	165	23%	722
Starrenburg	905	209	19%	1.114
Vlietwijk	1.211	610	33%	1.821
Noord-Hofland	1.602	801	33%	2.403
Hele gemeente	6.938	3.496	34% <sup>17</sup>	10.434 <sup>18</sup>

Bron: 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGB0, maart 2009)

- Hoewel uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ouderen in Voorschoten tevreden zijn over de wijze waarop zij wonen en de bereikbaarheid van voorzieningen, is – om echt zicht te krijgen op de vraag van ouderen op het terrein van Wonen, Zorg en Welzijn – een specifiek behoefteonderzoek onder ouderen noodzakelijk. Gekeken wordt in hoeverre hier een verbinding te leggen is met het regionaal succesvolle project 'Ouderenproof'.
- Voor de verdere ontwikkeling van de voorzieningenstructuur op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn in Voorschoten acht de gemeente samenwerking met zorgaanbieders, woningcorporaties en welzijnsorganisaties essentieel. Deze samenwerking geniet groot draagvlak onder genoemde partijen. Het APLV is de formele vorm waarin de samenwerking gestalte krijgt. In september 2009 zullen de partners hiertoe een hernieuwd convenant ondertekenen.
- In het 'Rijnstreek/Rijnland Akkoord: Regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond Wonen, Zorg en Welzijn' is opgenomen dat de gemeente Voorschoten vóór 2020 780 woningen voor verzorgd/beschut wonen realiseert. In de nota Wonen voor Bijzondere doelgroepen welke eind 2009 verschijnt zal de gemeente deze opgave vertalen in een lokaal uitvoeringsplan, op basis waarvan prestatieafspraken worden gemaakt worden met de verschillende partijen.
- In het kader van de Regionale prestatieafspraken spant Voorschoten zich samen met de regiogemeenten in om met de lokale corporaties afspraken te maken over de opplus- en herstructureringsmogelijkheden, zodat woningen in de bestaande voorraad geschikt worden gemaakt voor de doelgroep senioren en zorgbehoevenden.

<sup>16</sup> In deze tabel zijn de gegevens van het WBO Voorschoten 2009-2013 (SGB0) gebruikt. Daarin is gevraagd naar de leeftijd van de respondent (hoofden van huishoudens). Deze verdeling wijkt daarom af van de leeftijdsverdeling van alle inwoners.

<sup>17</sup> Deze percentages zijn gebaseerd op een steekproef. Volgens het CBS bedraagt per 1 januari 2008 het aandeel huishoudens in Voorschoten waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is 29%.

<sup>18</sup> Dit is het aantal huishoudens dat in oktober 2008 bij de gemeente bekend was, exclusief de (64) huishoudens in het buitengebied.

- Bij de realisatie van nieuwe woon-zorgconcepten door projectontwikkelaars zal de gemeente er scherp op toezien dat de vrijheid van de cliënt voor het kiezen van een eigen zorgaanbieder gewaarborgd blijft en voldoende wooneenheden (minimaal 30%) in het sociale segment worden gerealiseerd.

#### Uitvoeringsmaatregel

8. Begin 2010 zal een nota Wonen voor bijzondere doelgroepen worden opgesteld waarin de opgave vastgelegd in het Holland/ Rijnland akkoord wordt vertaald in een lokaal uitvoeringsplan.
9. Op basis van een lokaal uitvoeringsplan maken de gemeente en de corporaties prestatieafspraken over het aantal woningen dat zal worden opgeplust, geherstructureerd, of om ze aan te passen aan de behoefte van senioren en zorgbehoevenden en waarbij aanpassingen vraaggestuurd zullen plaats vinden. Ook worden prestatieafspraken gemaakt ten behoeve van nieuw te bouwen woningen.
10. De gemeente besluit in 2010 of ze een doorzonscan laat uitvoeren.

#### 4.1.5 Jonge gezinnen en jong-volwassenen

##### *Wat wil de gemeente?*

Het aantal **jong-volwassenen** in Voorschoten ligt nu en in de toekomst onder het regionale en landelijke gemiddelde doordat het gaan studeren of werken veelal vertrek naar elders betekent.<sup>19</sup> Toch wil de gemeente stimuleren dat de woningvoorraad voor de ‘terugkerende’ jong-volwassene bereikbaar blijft.

##### *Hoe wil zij dit bereiken?*

Een mogelijkheid is om enkele oudere appartementencomplexen zonder lift – waar nu nog **ouderen** wonen – om te bouwen of te labelen voor **starters**.<sup>20</sup> Ook kunnen leegstaande kantoorgebouwen wellicht worden omgebouwd voor starters.

Daarnaast heeft de Sleutels mogelijke contractvormen onderzocht van **sociale koop**, waarbij de woningen na verkoop van de eigenaren weer in handen komen van de woningcorporatie. Inmiddels past die corporatie Koopgarant toe. Dit is een vorm van MGE, waarbij het bezit behouden blijft voor de sociale voorraad.

Een andere optie is nieuwbouw, maar de financiële mogelijkheden voor **jong-volwassenen** zijn daarvoor beperkt. Er kan hierbij worden gedacht aan eenvoudige (starters)woningen of appartementen, geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens, zowel in de koop- als huursector. Deze woningen moeten echter een bepaalde minimumkwaliteit hebben, om te voorkomen dat die woningen later niet meer gewild zijn (zoals oude HAT- of Van Dam-eenheden).

<sup>19</sup> Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat 78% van de inwonende jongeren met verhuisplannen de gemeente verlaat vanwege hun studie of werk. Hun partner of andere sociale contacten is voor 7% van de jongeren een vertrekreden. Het gebrek aan (betaalbare) woningen scoort bijna 4%.

<sup>20</sup> Labeling voor jongeren is nu in Woonzicht niet mogelijk; labeling voor jonge starters (18 tot en met 25 jaar) sinds 1 augustus 2008 wél.

Een elders met succes toegepaste mogelijkheid is het realiseren van tijdelijke woonverblijven voor jong-volwassenen, bijvoorbeeld in de vorm van 'wooncontainers'. Partijen zullen onderzoeken of hiervoor mogelijkheden zijn in Voorschoten. Dergelijke plannen moeten echter kleinschalig zijn omdat ze geen afbreuk mogen doen aan het groene en dorpse karakter van de gemeente.

Tenslotte wil de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het eigen woningbezit onder jong-volwassenen te vergroten.

Uitvoeringsmaatregel

11. In de nieuwe prestatieafspraken wijzen de gemeente en de corporaties oudere appartementencomplexen zonder lift aan, om deze of te bouwen of te labelen voor jong-volwassenen.
12. In de prestatieafspraken spreken partijen af om een pilot uit te voeren naar een kleinschalige vorm van (on)zelfstandige huisvesting voor jong-volwassenen.
13. De gemeente doet in 2010 onderzoek naar het stimuleren van eigen woningbezit onder jong-volwassenen.

#### 4.1.6 Doorstromers

*Wat wil de gemeente?*

Voor de huishoudens die binnen Voorschoten willen verhuizen is het belangrijk om nieuwe woningen te bouwen. Hierdoor kunnen deze huishoudens de gewenste woning bemachtigen en komen er tegelijkertijd bestaande woningen vrij voor starters en voor de aandachtsgroep.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Volgens het woningbehoefteonderzoek is er de komende vijf jaar een relatief grote behoefte aan vrijstaande eengezinswoningen en appartementen (met lift). Daarom zal een substantieel deel van het bouwprogramma uit dergelijke woningen bestaan (zie tabel 7).

Uitvoeringsmaatregel

14. Een substantieel deel van het nieuwbouwprogramma zal bestaan uit eengezinswoningen en appartementen met lift (50% appartementen, 20% eengezinswoningen en het overige % nader te bepalen met vhw en projectleider).

#### 4.1.7 Aandachtsgroep

*Wat wil de gemeente?*

De gemeente vindt het belangrijk dat ook de huishoudens met een laag inkomen op een goede manier in Voorschoten kunnen blijven wonen. In 2006 behoorde 36% van de regionale woningvoorraad tot de bereikbare huurwoningvoorraad. Deze woningen zijn bedoeld voor de aandachtsgroep. De bereikbare huurwoningvoorraad wordt echter niet alleen bewoond door de aandachtsgroep. Maar omgekeerd wonen er ook huishoudens uit

de aandachtsgroep in koopwoningen en in duurdere huurwoningen. In de regio streven de gemeenten naar een omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad die minimaal 1,5 keer zo groot is als de aandachtsgroep. Alhoewel de gebruikte definitie van de inkomens afwijkt van de definitie die in het woningbehoefteonderzoek is gebruikt (belastbaar versus netto inkomen), kan worden gesteld dat er in Voorschoten 1.832 huishoudens met een laag inkomen zijn en 2.334 bereikbare huurwoningen, waarvan 1.919 woningen in bezit van een woningcorporatie. Dit leidt tot een verhouding van 1,3, zodat Voorschoten bijna voldoet aan de regionale streefnorm.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

De gemeente wil in de nieuwe prestatieafspraken vastleggen dat de woningcorporaties een voldoende omvang van de kernvoorraad garanderen in relatie tot de omvang van de **aandachtsgroep**, die overeenkomt met minimaal 75% van hun totale sociale woningvoorraad in de gemeente Voorschoten.

Corporaties streven ernaar om onttrekkingen van woningen uit de **bereikbare voorraad** bij herstructurering van eenzijdig opgebouwde wijken en/of complexen te compenseren. De gemeente zal met de corporaties hierover (prestatie)afspraken maken.

Uitvoeringsmaatregel

- |   |
|---|
| <p>15. De gemeente zal in de prestatieafspraken met de corporaties afspreken dat zij een voldoende omvang van de bereikbare voorraad garanderen (regionale streefnorm is het bereiken van een woningvoorraad van 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep).</p> <p>16. De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties over compensaties voor onttrekkingen van woningen uit de bereikbare voorraad (uitgangspunt: geen onttrekking en bij voorkeur 1 op 1 terugbouwen).</p> |
|---|

#### **4.1.8 Bijzondere doelgroepen**

*Wat wil de gemeente?*

Tot de bijzondere groepen behoren degenen die zonder hulp geen goede huisvesting kunnen vinden: statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden en andere mensen in een kwetsbare positie. De gemeente wil dat ook deze groep op een adequate manier worden gehuisvest.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Statushouders

Voor de taakstelling voor wat betreft de huisvesting van de Generaal Pardonhuishoudens en de statushouders gelden afspraken van de ministeries van Justitie en WWI met iedere gemeente afzonderlijk. In de nieuwe prestatieafspraken wil de gemeente opnemen dat de corporaties hun maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de realisatie

van de rijkstaakstelling onderschrijven. Gestreefd wordt daarbij naar een evenwichtige verdeling van de statushouders over de gemeente en over de woningcorporaties.

#### Woonwagengewoners

In de gemeente Voorschoten bevindt zich één woonwagencentrum met daarop twee woonwagens, een huurwoonwagen en een woonwagen die om niet in gebruik is. Voor de standplaatsen voor woonwagengewoners geldt een regionaal toewijzingsbeleid. Er is geen lokale behoefte om het aantal standplaatsen te vergroten. Alleen de legale woonwagen en bijbehorende standplaats op de huidige locatie blijven behouden. Bij vertrek van de huidige bewoners zal deze standplaats worden opgeheven. De gemeente zal de gereserveerde locatie in Starrenburg I benutten voor betaalbare woningbouw voor de **aandachtsgroep**.

#### Overig bijzondere doelgroepen<sup>21</sup>

De huisvesting van de bijzondere doelgroepen die zijn verbonden met een instelling in Voorschoten is vermeld in de volgende tabel.

**Tabel 9** Huisvesting bijzondere doelgroepen

<b>Instelling</b>	<b>Adres</b>	<b>Aantal verhuureenheden</b>
Gemiva	Koolmeeslaan 1	1
Gemiva	Prins Bernhardlaan 22	1
Gemiva	Kramsvogelerf 7	1
Gemiva	Koperwieklaan 46	1
Gemiva	Dourleindreef 14	1
Philadelphia	Oostbosch 49	12
Gemiva – Vlietlande	Kwikstaardreef 1	?
Philadelphia – Fase huis	Jan Evertsenlaan 331	?

Leiden heeft als centrumstad de taak om voor de maatschappelijke opvang van deze bijzondere doelgroepen te zorgen en krijgt hier middelen voor. De instroom van deze bijzondere doelgroepen en de uitstroom en begeleiding naar een normale woonsituatie zijn een gedeelde verantwoordelijkheid van de regiogemeenten. Voor deze doelgroepen zijn de afspraken in regioverband vastgelegd in ‘Het Regionaal Kompas voor Holland Rijnland’ (zie bijlage 3, paragraaf 3.8) en in de notitie ‘Huisvesting Bijzondere Doelgroepen: werkwijze en aantallen 2009’ van de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Deze afspraken houden in dat alle corporaties in Holland Rijnland een bepaald percentage (in 2009: 5%) van hun vrijkomende woningen ter beschikking stellen aan bijzondere doelgroepen.

#### **4.1.9 Woonruimteverdeling**

##### *Wat wil de gemeente?*

De verdeling van de woonruimte moet keuzevrijheid bieden aan de woningzoekenden.

---

<sup>21</sup> Het gaat hierbij vooral om groepen woningzoekenden die door of via een instelling worden gehuisvest en zelf geen geschikte woonruimte (kunnen) vinden, zoals (ex-)daklozen en verslaafden, gehandicapten, psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden, slachtoffers van huiselijk geweld en statushouders.

### *Hoe wil zij dit bereiken?*

Met ingang van 2006 is een nieuw woonruimteverdeelsysteem ingevoerd. Passendheidscriteria worden niet langer gehanteerd en toewijzing vindt plaats op grond van de inschrijfwaarde.<sup>22</sup> De mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren is blijven bestaan, bijvoorbeeld door een complex te labelen voor senioren of starters. Dit nieuwe systeem heeft geleid tot meer dynamiek en doorstroming. Groepen die voorheen lang op de wachtlijst bleven staan, komen nu sneller in aanmerking voor een woning. Daarbij is het streven er op gericht om een zo transparant en dynamisch mogelijke woningmarkt in de huursector te laten ontstaan. De gemeente zal via regionale monitoring kritisch volgen of deze doelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Verder zal de gemeente zoveel mogelijk gewenste verhuisbewegingen op de woningmarkt stimuleren en belemmeringen wegnemen. Instrumenten die haar daarvoor ter beschikking staan zijn: het promoten van de koopsubsidieregeling, het introduceren van de starterslening voor minder draagkrachtige starters op de koopwoningmarkt, het mogelijk maken van tijdelijke verhuur van langdurig leegstaande koopwoningen op basis van de Leegstandwet en het aanpassen van het anti-speculatiebeleid.

#### *Uitvoeringsmaatregel*

17. De gemeente zal via regionale monitoring kritisch volgen of met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem de doelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.
18. De gemeente doet in 2010 voorstellen om zoveel mogelijk gewenste verhuisbewegingen op de woningmarkt te stimuleren.

## **4.2 Versterken van een veilige en duurzame woon- en leefomgeving**

Een duurzame samenleving is van belang voor het welzijn van mensen (zowel de mensen die nu leven als de generaties na ons) en het vestigingsklimaat in een gemeente. De gemeente kan met het beleid en de uitvoering ervan een actieve bijdrage leveren aan een duurzame samenleving. Anderzijds heeft de gemeente een belangrijke voorbeeldfunctie.

### **4.2.1 Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie**

#### *Wat wil de gemeente?*

De regio kiest voor het open houden van de huidige open gebieden en het bouwen binnen de huidige bebouwde gebieden. Hiermee kiest de regio voor het versterken van de **Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie**. Voorschoten maakt deel uit van de gebieden die de regio open wil laten. De gemeente ondersteunt deze gedachte door binnen de bebouwde kom te bouwen.

#### *Hoe wil zij dit bereiken?*

---

<sup>22</sup> Dit is een combinatie van inschrijfduur en woonwaarde.

De gemeente hanteert de volgende volgorde bij het benutten van bouw mogelijkheden:

- vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom;
- bouw mogelijkheden in de buurt van de NS-haltes;
- bouw mogelijkheden aan de rand van de bebouwde kom.

Uitvoeringsmaatregel

19. Bij het zoeken van bouw mogelijkheden kiest de gemeente in eerste instantie voor vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom (uitgangspunt).
--

#### 4.2.2 Energiebesparing

*Wat wil de gemeente?*

De gemeenteraad heeft de ambitie om zo snel mogelijk een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente te willen zijn. Ze heeft opdracht gegeven om te onderzoeken hoe dit ambitie kan worden gerealiseerd.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Het gemeentelijke CO<sub>2</sub>-beleid is in het voorjaar van 2009 vastgesteld in de notitie 'CO<sub>2</sub>-neutraal Voorschoten'.

Bij het realiseren van nieuwbouwprojecten wordt de aandacht gericht op vergaande energiebesparing. Daartoe wordt vooraf een toetsing van de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt) uitgevoerd en ook wordt tijdens de bouw en bij de oplevering getoetst of aan de EPC-eisen is voldaan. Bij projecten met meer dan 200 woningen (Starrenburg III) is het realiseren van een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 9,0 à 10 het uitgangspunt. Daarnaast wordt getracht om in 2010 de eerste volledig klimaatneutrale woningen in Voorschoten te realiseren en om Starrenburg III een klimaatneutrale wijk te laten zijn.

Bij bestaande woningen – vooral die zijn gebouwd voor 1980 – zijn vaak forse besparingen mogelijk door dak- en gevelisolatie, het plaatsen van dubbel glas en een HR- of HR+-ketel. De gemeente zal één of meer wijken aanwijzen waar met gerichte actie wordt getracht om zoveel mogelijk eigenaren energiebesparende maatregelen te laten treffen. Daarnaast start de gemeente een project dat speciaal is gericht op de ~~aandachtsgroep~~ omdat vooral zij een financieel steuntje in de rug goed kunnen gebruiken. Om burgers en bedrijven te stimuleren maatregelen te treffen om energie te besparen en duurzame energie toe te passen, wordt een CO<sub>2</sub>-fonds opgericht dat vooral is bedoeld om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen.

Uitvoeringsmaatregel

20. De gemeente voert het onlangs vastgestelde CO <sub>2</sub> -beleid uit.
---

### 4.2.3 Duurzaamheid

#### *Wat wil de gemeente?*

De gemeente heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Ze streeft daarom naar duurzame woningbouwplannen.

#### *Hoe wil zij dit bereiken?*

Het RBDS is in Voorschoten – net als in de meeste andere regiogemeenten – in 2007 als beleid vastgesteld. Woonzorg Nederland bouwt in Krimwijk een complex waarin dergelijke duurzaamheidselementen zijn verwerkt.<sup>23</sup> De werkwijze van het RBDS is erop gericht om zo vroeg mogelijk in het planproces onderwerpen te agenderen die een bijdrage kunnen leveren aan de duurzaamheid van de locatieontwikkeling. Voor elke stedenbouwkundige (ruimtelijke) opdracht in de gebouwde omgeving kunnen op basis van de regionale ambities duurzame prestaties met de ontwikkelaar worden afgesproken. Daarnaast wordt de landelijke duurzaamheidsmeter ingezet als toetsingsinstrument (zie [www.duurzaamheidsmeter.nl](http://www.duurzaamheidsmeter.nl)).

#### Uitvoeringsmaatregel

21. Om duurzaamheid te stimuleren, past de gemeente het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de landelijke duurzaamheidsmeter toe.
---

### 4.2.4 Groen

#### *Wat wil de gemeente?*

De bebouwde kom van Voorschoten omvat vooral laagbouw. Dergelijke bebouwing past en ‘verschuilt’ zich gemakkelijk tussen opgaande begroeiing en bomen. Met de bouw van gestapelde woongebouwen vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is in dit visuele beeld verandering gekomen, waardoor de kerktoren niet meer overal het hoogste gebouw is.

De gemeente Voorschoten hecht grote waarde aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Zij wil zich duidelijk profileren als een lommerrijk dop met een historisch centrum, waarbij de nabijheid van de Vliet weer zichtbaar is en bruikbaar wordt gemaakt. Daarnaast wil de gemeente het openbare gebied zo inrichten en onderhouden, dat het lommerrijke karakter wordt versterkt en het groen duurzaam en onderhoudsarm zal zijn.

#### *Hoe wil zij dit bereiken?*

Het behouden van het groene karakter houdt in dat een bouwhoogte van 12 tot 15 meter globaal genomen als maximaal wordt aangehouden, behalve bij ruimtelijk gewenste accenten. Het centrumgebied, met zijn historische gedeelte met geringe bouwvolumes van meestal één of twee bouwlagen, vraagt vanzelfsprekend om een zeer zorgvuldige inpassing, waarbij het zoeken van aansluiting op die historisch gegroeide bebouwingsmaat een belangrijk vertrekpunt blijft.

<sup>23</sup> Het gaat om een Warmte Koude Opslag. Deze installatie maakt gebruik van diepliggende lagen grondwater. In de winter is dit water relatief warm; in de zomer relatief koud. Daardoor worden de woningen op een energiezuinige manier verwarmd dan wel gekoeld.

De gemeente neemt een terughoudend standpunt in als het gaat om het bebouwen van ‘snippergroen’. De voorkeur gaat uit naar herstructurering of vervangende bouw als er gronden beschikbaar komen waar bestaande gebouwen verdwijnen. Hoogbouw (meer dan zes bouwlagen) past niet in het groene karakter van het dorp en zal niet worden toegepast. De voorkeur gaat uit naar compact bouwen bij herstructurering met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving en de bereikbaarheid.

De gemeente werkt aan een nieuwe Groenstructuurvisie. In het concept van februari 2009, dat voor de inspraak is bedoeld, is per wijk de (water- en) groenstructuur geïnventariseerd en worden verbetervoorstellen gedaan.

Uitvoeringsmaatregel

- |   |
|---|
| <p>22. De gemeente geeft voorrang aan het bebouwen van terreinen die vrijkomen door sloop van bestaande bebouwing boven het bebouwen van ‘snippergroen’ (uitgangspunt).</p> <p>23. De gemeente stelt de Groenstructuurvisie vast en voert de verbetervoorstellen uit.</p> |
|---|

#### 4.2.5 Cultuurhistorie en archeologie

*Wat wil de gemeente?*

De gemeente telt op dit moment 111 gemeentelijke monumenten en 103 rijksmonumenten. Voorschoten is beschermd dorpsgezicht met zijn fraaie, eeuwenoude lindebomen, authentieke waterpomp, in ere herstelde gaslantaarns en het monumentale Ambachts en Baljuwhuis. De woningbouw moet passen binnen deze cultuurhistorische omgeving. Als wordt gebouwd nabij archeologisch waardevolle gebieden, is het beleid gericht op het behoud van de archeologische waarden.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Om de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen en te versterken is in 2008 – samen met de gemeenten Wassenaar en Leidschendam-Voorburg, verenigd in het ‘Pact van Duivenvoorde’ – een gezamenlijk archeologiebeleid vastgesteld, inclusief een waardekaart.

Met het opstellen van een archeologische waarden- en verwachtingenkaart ondersteunt de gemeente archeologisch onderzoek bij bouwlocaties. Archeologische vondsten zullen toegankelijk moeten zijn voor inwoners van Voorschoten, bijvoorbeeld door exposities.

Uitvoeringsmaatregel

- |   |
|---|
| <p>24. Bij bouwplannen nabij archeologisch waardevolle gebieden streeft de gemeente naar het behoud van de archeologische waarden (uitgangspunt).</p> |
|---|

#### 4.2.6 Leefbaarheid

*Wat wil de gemeente?*

Onder leefbaarheid verstaat de gemeente: het samenleven in een wijk, het wonen in een prettige en veilige omgeving, met de mogelijkheid om (thuis of in de buurt) gebruik te kunnen maken van (eenvoudige) zorg-, welzijns- en gemakdiensten (zowel haal- als brengfuncties). De gemeente wil de leefbaarheid behouden en waar mogelijk versterken.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

De gemeente wil de leefbaarheid van wijken op de volgende manier versterken:

- **Zorgcirkels**  
Zoals in paragraaf 4.1.4 is aangegeven, zal de gemeente – in overleg met het APLV – beleid vaststellen voor **zorgcirkels** en kiest de gemeente een ouderenproof wijk, waarvoor zij de nodige financiële middelen ter beschikking stelt.
- **Wijkgerichte aanpak**  
Bevordering van de leefbaarheid vraagt om een wijkgerichte aanpak die zich richt op vier componenten van de buurt of wijk: de sociale structuur, de woningen, de diensten en de voorzieningen in de omgeving. Woonzorg Nederland is op dit moment bezig om samen met de gemeente buurt(beheer)plannen te ontwikkelen. Er is gekozen om in twee wijken te starten met het uitwerken van het wijkbeleid: Noord-Hofland<sup>24</sup> en Vlietwijk. Een ander initiatief is het buurtoverleg Alettahof<sup>25</sup> en de – door de gemeente, Woonzorg Nederland en de Sleutels gefinancierde – wijkcoördinator in Vlietwijk en Noord-Hofland.
- **Versterken van de functie van buurthuizen**  
Voorschoten heeft drie buurthuizen: buurthuis Vlietwijk, activiteitencentrum de Boschbloem en buurthuis Alettahof. Deze buurthuizen kunnen worden uitgebreid tot breed gedragen buurtservicepunten.
- **De speelmogelijkheden verbeteren**  
De gemeente heeft een Speelruimteplan opgesteld dat het beleid van de gemeente bevat inzake de openbare speelvoorzieningen. Dit beleidsplan pleit voor een brede manier van denken over de openbare ruimte bij het bestuur, de ambtenaren en de burgers. Per wijk zijn alle formele en informele speelruimte beschreven voor de verschillende doelgroepen<sup>26</sup> en worden op basis daarvan maatregelen benoemd.

**Uitvoeringsmaatregel**

- 25. De gemeente continueert de wijkgerichte aanpak.
- 26. De gemeente voert de maatregelen uit die in het Speelruimteplan zijn benoemd.

---

<sup>24</sup> Uit buurtonderzoek – uitgevoerd in opdracht van De Sleutels van Zijl en Vliet – in de wijk Hofland bleek dat de leefbaarheid in de wijk verbetering nodig had. Het ging om zowel sociale als fysieke maatregelen. Er is een projectgroep (van De Sleutels van Zijl en Vliet, Woonzorg Nederland, politie, Stichting Meander en de gemeente) opgericht, die tot doel heeft het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk, waardoor de wijk vanuit een sociaal, fysiek en veiligheidsoogpunt weer een prettige woon- en leefomgeving wordt.

<sup>25</sup> Er is een plan van aanpak ontwikkeld op basis waarvan er een aantal verbeteringen in de buurt is gerealiseerd.

<sup>26</sup> In het Speelruimteplan wordt de volgende indeling gehanteerd: kinderen (van 0 t/m 5 jaar), jeugd (van 6 t/m 11 jaar) en jongeren (van 12 t/m 18 jaar).

#### 4.2.7 Veiligheid

*Wat wil de gemeente?*

De gemeente wil zorgen voor een veilig Voorschoten. Wat de veilige woon- en leefomgeving betreft wil de gemeente:

- overlast tussen bewoners beperken door netwerken te versterken en gebruik te maken van wettelijke bevoegdheden van de burgemeester (gebiedsontzegging);
- inbraken terugdringen door een gebiedsgerichte aanpak met preventieve en repressieve elementen en toepassen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen voor de nieuwbouw en bestaande bouw;
- onveiligheidsgevoelens beperken door het vermijden van donkere, rustige plekken die als onveilig worden ervaren en het (her)inrichten volgens de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

Voorschoten heeft in maart 2008 het integraal veiligheidsplan 2006-2009 vastgesteld.

De nieuw te bouwen woningen en de woonomgeving moeten in principe voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente zal dit voortaan opnemen in het Programma van Eisen.

Uitvoeringsmaatregel

27. De gemeente zal voortaan in het Programma van Eisen opnemen dat nieuwe woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
---

#### 4.3 Vergroten van de levendigheid

##### 4.3.1 Historische kern

*Wat wil de gemeente?*

De ontwikkeling van de historische kern van Voorschoten tot centrum van een groot dorp heeft niet geleid tot het verdwijnen van de woonfunctie. Wel is er plaatselijk leegstand van de woonruimte boven winkels. Ook zijn er op sommige plekken te weinig woningen om voor levendigheid en sociale controle in de avonduren te zorgen. De gemeente wil dat het centrum levendiger wordt.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

De gemeente wil het centrum herontwikkelen. Hiermee is een begin gemaakt door de bouwactiviteiten van de Hema-vestiging in het centrale deel van de Schoolstraat, de herontwikkeling van de AH-vestiging en van het Deltaplein. Daarna zullen bestaande panden worden gerevitaliseerd. Ook kan de aandacht worden gericht op de herontwikkeling van het MOC-terrein in de zuidoosthoek van het centrum. Dit gedeelte,

in combinatie met het gebied rondom de Voorstraat, kan steeds meer het culturele en uitgaansgebied van Voorschoten gaan worden. Een andere mogelijkheid om de levendigheid van het centrum te vergroten is om het wonen boven winkels te stimuleren.

Uitvoeringsmaatregel

28. De gemeente werkt gedurende de looptijd van deze woonvisie de plannen in het centrum uit.

#### 4.3.2 Voorzieningenniveau

*Wat wil de gemeente?*

In de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente uit 2005 staan de volgende twee doelstellingen:

- Het detailhandelsaanbod moet een goede verzorging bieden aan de inwoners van Voorschoten, qua omvang en functie, in samenhang met het draagvlak en afgestemd op aanbod in de regio.
- Binnen de detailhandelstructuur heeft ieder winkelgebied een eigen en herkenbaar profiel. De toekomstige structuur is gericht op het ontwikkelen van duurzame winkelgebieden met een goed toekomstperspectief voor ondernemers.

*Hoe wil zij dit bereiken?*

- De gemeente wil een verbinding leggen tussen de oudere bewoners, welzijnswerk en buurtbeheer.
- Voor de levendigheid van wijken is het belangrijk dat er goede winkelvoorzieningen zijn.

Uitvoeringsmaatregel

29. De gemeente zal stimuleren dat er goede buurt- en winkelvoorzieningen zijn en blijven.

## **5 De gemeente en haar beleidspartners**

De gemeente heeft goede contacten met de woningcorporaties en andere partijen. Deze partijen zullen worden betrokken bij het actualiseren van het beleid. Door het maken van prestatieafspraken met de corporaties wil de gemeente de verschillende voornemens in deze woonvisie verder concretiseren.

### **5.1 Relatie met de partners van de gemeente**

De drie lokaal werkzame woningcorporaties zijn voor de gemeente de eerst aangewezen partners voor het realiseren van nieuwbouw in de sociale sector daar waar het gaat om huren en (contractvormen tussen huren en) kopen. Het bouwen van deze woningen in de sociale sector door een andere partij dan de corporaties kan slechts plaatsvinden als de corporaties schriftelijk te kennen hebben gegeven om af te zien van het opdrachtgeverschap.

De gemeente voert op bestuurlijk niveau minimaal twee maal per jaar overleg met de corporaties over de eigen bijdrage in de sociale volkshuisvesting, de prestaties en de uitvoering en de voortgang daarvan. Ter voorbereiding hebben partijen op ambtelijk niveau minimaal twee maal per jaar gezamenlijk overleg.

Behalve met de woningcorporaties onderhoudt de gemeente een goede relatie met de welzijns- en zorginstellingen in de gemeente. Zij overlegt twee maal per jaar met het APLV. Hierin zijn alle zorginstellingen vertegenwoordigd.

### **5.2 Evaluatie en monitoring**

De gemeente streeft naar een periodieke actualisatie van de woonvisie, bijvoorbeeld eenmaal in de vier jaar, mede afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Onderdeel van die actualisatie is een evaluatie van het woonbeleid: wat is er gerealiseerd en wat niet (en waarom niet)? Wat zijn relevante nieuwe ontwikkelingen? Net als bij het opstellen van deze woonvisie zal de gemeente de externe partijen betrekken bij deze evaluatie en actualisatie. Een mogelijkheid daartoe is het verbreden van de samenstelling van het APLV met partijen die – net als de woningcorporaties – kennis hebben van de woningmarkt (zoals makelaars).

### **5.3 Prestatieafspraken**

In mei 2006 hebben de gemeente en de toen lokaal werkzame woningcorporaties (Woonzorg Nederland en de Sleutels) de ‘Overeenkomst prestatieafspraken 2005-2006’ opgesteld. De looptijd van die prestatieafspraken is inmiddels verstreken. Daarom zullen de gemeente en de lokaal werkzame woningcorporaties ter uitwerking van deze woonvisie nieuwe prestatieafspraken maken. Daarbij zal ook Vidomes contractpartij zijn. Deze

woningcorporatie is in 2008 toegetreden tot de lokale markt. In principe is het mogelijk dat andere woningcorporaties tot de Voorschotense markt toetreden. Wel moet er voor worden gezorgd dat het aantal lokaal werkzame woningcorporaties hanteerbaar blijft. De partijen trachten tevens om de gemaakte afspraken meer SMART te formuleren. Hierbij zullen in elk geval de volgende onderwerpen worden opgenomen (gerangschikt naar de zes prestatievelden van het BBSH):

**Tabel 10** Onderwerpen voor de prestatieafspraken met de corporaties

<b>Prestatieveld</b>	<b>Onderwerp</b>
Kwaliteit van de woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningbouwaantallen</li> <li>- Differentiatie van het nieuwbouwprogramma</li> <li>- Kwaliteitsniveau van nieuwbouw en woningverbetering</li> <li>- Strategisch voorraadbeleid</li> </ul>
Verhuur van de woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statushouders</li> <li>- Omvang van de bereikbare huurwoningvoorraad</li> </ul>
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewoners betrekken bij nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering?</li> </ul>
Financiële continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorkeursrecht van de corporaties voor de bouw van huurwoningen</li> <li>- Bouw van koopwoningen door de corporaties</li> <li>- Verkoop van bestaande huurwoningen</li> <li>- Inzet van financiële middelen door de gemeente en de corporaties</li> <li>- Onrendabele investeringen</li> </ul>
Leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jong-volwassenen</li> <li>- Ouderen</li> <li>- Leefomgeving</li> <li>- Veiligheid</li> <li>- Zorg en welzijn</li> </ul>
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouderen</li> <li>- Mensen met een beperking</li> </ul>

Uitvoeringsmaatregel

30. De gemeente maakt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2010 prestatieafspraken met de lokaal werkzame woningcorporaties.

## 6 Uitvoering

In dit hoofdstuk zijn alle uitvoeringsmaatregelen gebundeld die in de hoofdstukken 4 en 5 in kaders zijn geplaatst. Per maatregel is aangegeven welke ambtelijke capaciteit en kosten deze vergt.

**Tabel 11** Uitvoeringsmaatregelen

Maatregel	Benodigd budget en dekking	Benodigde ambtelijke capaciteit en trekker	Jaartal realisering
1. De gemeente streeft in de periode 2010-2014 naar een bouwprogramma van gemiddeld 276 woningen per jaar. Van deze woningen zal <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% worden gerealiseerd in de sociale sector (en 60% in de marktsector);</li> <li>- 50% bestaan uit huurwoningen (en 50% uit koopwoningen);</li> <li>- 60% uit meergezinswoningen (en 40% uit eengezinswoningen).</li> </ul>	Exploitatie per project	Per project aan te wijzen	n.v.t.
2. De gemeente geeft in de nieuwe bestemmingsplannen waarin woningbouwlocaties zijn opgenomen, aan hoeveel sociale huur- en/of sociale koopwoningen in het plan moeten worden gerealiseerd. Uitgesplitst naar gebieden betekent dit het volgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centrum (Nassauwijk, Adegeest, Bloemenwijk, Boschgeest, historisch centrum en Dobbewijk): minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift (huur en koop).</li> <li>- Vlietwijk: minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift.</li> <li>- Noord-Hofland: minimaal 30% sociaal.</li> <li>- Starrenburg, Bijdorp en Krimwijk: minimaal 30% sociaal, meergezinswoningen met lift (huur en koop).</li> <li>- Buitengebied: geen sociaal, nieuwbouw (vrijstaand, twee-onder-een kap en appartementen in duurdere segment).</li> </ul>	n.v.t.	Projectleider bepaalt samen met ambtenaar vhv precieze inzet	n.v.t.
3. De gemeente herijkt op basis van deze woonvisie in 2009 de regels voor de besteding van het volkshuisvestingsfonds.	n.v.t	50u	2009/ gestart met beleidsstuk inzet volkshuisvestingsfonds
4. In de periode van deze woonvisie wordt de herstructurering van de Vlietwijk gecontinueerd.	Grex Vlietwijk/ budget corporatie	Projectleider ro	2008 -
5. De woningcorporaties zullen in 2010 voor hun wooncomplexen in Noord-Hofland onderzoeken of deze moeten worden gerenoveerd of dat sloop/nieuwbouw nodig is.	Budget corporaties	Ambtelijke capaciteit vhv	2010-2014 prestatieafspraken gemeente en corporaties
6. De gemeente en de corporaties maken prestatieafspraken over de minimale omvang van de voorraad huurwoningen (voorraad huurwoningen blijft minimaal 32% van de totale woningvoorraad).	N.v.t.	Ambtelijke capaciteit vhv	2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
7. De gemeente maakt afspraken met particuliere beleggers over de voorraad huurwoningen (uitgangspunt: voorraad huurwoningen blijft minimaal 32% van de totale woningvoorraad).	N.v.t.	pm	incidenteel
8. Begin 2010 zal een nota Wonen voor bijzondere doelgroepen worden opgesteld waarin de opgave vastgelegd in het Holland/ Rijnland akkoord wordt vertaald in	n.v.t.	Ambtelijke capaciteit	2009-2010

Maatregel	Benodigd budget en dekking	Benodigde ambtelijke capaciteit en trekker	Jaartal realisering
een lokaal uitvoeringsplan.		welzijn/ vhv	
9. Op basis van een lokaal uitvoeringsplan maken de gemeente en de corporaties prestatieafspraken over het aantal woningen dat zal worden opgeplust, geherstructureerd, of om ze aan te passen aan de behoefte van senioren en zorgbehoevenden en waarbij aanpassingen vraaggestuurd zullen plaats vinden. Ook worden prestatieafspraken gemaakt ten behoeve van nieuw te bouwen woningen.	N.v.t.	Ambtelijke capaciteit vhv	2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
10. De gemeente besluit in 2010 of ze een doorzonscan laat uitvoeren.	€ 1.000 – t.l.v. vhv budget	Bureau i.s.m. ambtenaar vhv.	2010
11. In de nieuwe prestatieafspraken wijzen de gemeente en de corporaties oudere appartementencomplexen zonder lift aan, om deze of te bouwen of te labelen voor jong-volwassenen.	n.v.t.		2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
12. In de prestatieafspraken spreken partijen af om een pilot uit te voeren naar een kleinschalige vorm van (on)zelfstandige huisvesting voor jong-volwassenen.	n.v.t.		2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
13. De gemeente doet in 2010 onderzoek naar het stimuleren van eigen woningbezit onder jong-volwassenen.	n.v.t.		2010
14. Een substantieel deel van het nieuwbouwprogramma zal bestaan uit eengezinswoningen en appartementen met lift (50% appartementen, 20% eengezinswoningen en het overige % nader te bepalen met vhv en projectleider).	n.v.t.		
15. De gemeente zal in de prestatieafspraken met de corporaties afspreken dat zij een voldoende omvang van de bereikbare voorraad garanderen (regionale streefnorm is het bereiken van een woningvoorraad van 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep).	n.v.t.		2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
16. De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties over compensaties voor onttrekkingen van woningen uit de bereikbare voorraad (uitgangspunt: geen onttrekking en bij voorkeur 1 op 1 terugbouwen).	n.v.t.		2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties
17. De gemeente zal via regionale monitoring kritisch volgen of met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem de doelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.	n.v.t.	20u capaciteit vhv	jaarlijks
18. De gemeente doet in 2010 voorstellen om zoveel mogelijk gewenste verhuisbewegingen op de woningmarkt te stimuleren.	n.v.t.	50u capaciteit vhv	2010
19. Bij het zoeken van bouwmogelijkheden kiest de gemeente in eerste instantie voor vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom (uitgangspunt).	-	-	
20. De gemeente voert het onlangs vastgestelde CO <sub>2</sub> -beleid uit.	Zie CO <sub>2</sub> beleid/ budget CO <sub>2</sub> beleid	n.v.t.	
21. Om duurzaamheid te stimuleren, past de gemeente het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de landelijke duurzaamheidsmeter toe.	n.v.t.		Opnemen in afspraken met ontwikkelaars
22. De gemeente geeft voorrang aan het bebouwen van terreinen die vrijkomen door sloop van bestaande bebouwing boven het bebouwen van 'snippergroen' (uitgangspunt).			

Maatregel	Benodigd budget en dekking	Benodigde ambtelijke capaciteit en trekker	Jaartal realisering
23. De gemeente stelt de Groenstructuurvisie vast en voert de verbetervoorstellen uit.	Zie groenstructuurvisie en bijbehorend budget	n.v.t.	
24. Bij bouwplannen nabij archeologisch waardevolle gebieden streeft de gemeente naar het behoud van de archeologische waarden (uitgangspunt).	Budget ontwikkelaar of bouwer	n.v.t.	
25. De gemeente continueert de wijkgerichte aanpak.	Budget wijkbeleid	Ambt. Capaciteit welzijn	2010-2014
26. De gemeente voert de maatregelen uit die in het Speelruimteplan zijn benoemd.	Budget speelruimteplan	n.v.t.	
27. De gemeente zal voortaan in het Programma van Eisen opnemen dat nieuwe woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.	n.v.t.	Afd. veiligheid	Afspraken ontwikkelende partijen
28. De gemeente werkt gedurende de looptijd van deze woonvisie de plannen in het centrum uit.	Budget/grex centrum	PM	
29. De gemeente zal stimuleren dat er goede buurt- en winkelvoorzieningen zijn en blijven.		Vacature economie	
30. De gemeente maakt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2010 prestatieafspraken met de lokaal werkzame woningcorporaties.	n.v.t.	Ambtelijke capaciteit vhv, ca. 150 u	2010-2014, prestatieafspraken gemeente en corporaties

\* Alle voorgestelde uitvoeringsmaatregelen waarbij capaciteit van volkshuisvesting (vhv) nodig is, kunnen met de bestaande capaciteit van volkshuisvesting worden ingevuld.

## **Bijlagen**

## a. Begrippenlijst

In deze bijlage worden afkortingen en begrippen toegelicht die in deze woonvisie worden gebruikt. Veel daarvan zijn overgenomen uit de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019.

- **Aandachtsgroep:** huishoudens met een laag inkomen. In de Wet op de huurtoeslag wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudenssamenstelling.  
Maximaal belastbaar inkomen per jaar (norminkomen voor huurtoeslag) per 1 januari 2009:
  - Alleenstaande tot 65 jaar: tot € 20.975
  - Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: tot € 28.475
  - Alleenstaande 65+: tot € 19.800
  - Meerpersoonshuishouden 65+: tot € 27.075
- **Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie:** dit stedelijke gebied ligt aan de zuidkant van Holland Rijnland en bestaat uit de gemeenten Leiderdorp, Leiden, Voorschoten, Oegstgeest en Katwijk. In dit gebied woont 64% van de totale bevolking van Holland Rijnland.
- **APLV:** het Aanbieders Platform Voorschoten. Dit is een overlegplatform van de welzijns- en zorginstellingen in Voorschoten. De gemeente overlegt twee maal per jaar met het APLV.
- **BBSH:** Besluit beheer sociale-huursector. Dit is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op grond van de Woningwet. In het BBSH is vastgelegd wat de taken en het werkgebied zijn van woningcorporaties. Het BBSH onderscheidt zes prestatievelden waarop corporaties prestaties moeten leveren:
  1. Zorg voor de kwaliteit van woningen.
  2. Leefbaarheid.
  3. Wonen en zorg.
  4. De verhuur van woningen.
  5. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.
  6. Financiële continuïteit.
- **Bereikbare voorraad:** de bereikbare voorraad bestaat uit de huurwoningen met een maandhuur tot de liberaliseringsgrens (€ 647,53) en de sociale koopwoningen (woningen tot € 163.625). De bereikbare voorraad is in principe bestemd voor de aandachtsgroep.
- **Beschut wonen:** zie bij 'Woningen geschikt voor ouderen en/of zorg'.
- **Doorstromer:** huishouden dat een woning achterlaat door binnen de regio Holland Rijnland te verhuizen.
- **Doorzonscan:** het is vaak onduidelijk welke eengezinswoningen in potentie geschikt zijn voor ouderen en voor mensen met een functiebeperking. De doorzonscan is een computermiddel dat gemeenten en woningcorporaties in staat stelt om snel en eenvoudig te achterhalen welk deel van de voorraad eengezinswoningen het eerste in aanmerking komt voor woningverbetering.

- **Eengezinswoning:** grondgebonden woningen die een geheel pand vormen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen (zoals twee-onder-een-kapwoningen) en verder alle rijtjeshuizen.
- **Holland Rijnland:** de regio Holland Rijnland bestaat uit de volgende gemeenten: Hillegom, Kaag en Braassem (tot 1 januari 2009: Alkemade), Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
- **Huurprijsklassen:** de huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en zijn afgeleid van de huurtoeslaggrenzen (prijspeil 1 juli 2009; wordt jaarlijks geïndexeerd):
  - goedkoop: huur tot de kwaliteitskortinggrens: € 357,37 per maand;
  - betaalbaar: huur tot de aftoppingsgrens (3+ huishoudens): € 548,18 per maand;
  - duur: huur vanaf de aftoppingsgrens: € 548,18 per maand;
  - bereikbaar: huur tot de liberaliseringsgrens: € 647,53 per maand.
- **Jongere:** een inwoner van 12 tot en met 18 jaar.
- **Jong-volwassene:** een inwoner van 19 tot 26 jaar.
- **Koopprijsklassen:** Holland Rijnland hanteert de volgende prijsklassen (prijspeil 1 januari 2009; wordt jaarlijks geïndexeerd):
  - sociale koop: tot € 163.625 (Wet bevordering eigenwoningbezit, geldend op 1 januari 2009). Maximale koopprijs om in aanmerking te komen voor koopsubsidie;
  - goedkope koop: tot € 191.580 (grens is 1,5 x 4 x € 31.930 (bruto-modaalinkomen in 2009, incl. 8% vakantietoeslag);
  - middeldure koop: van € 191.580 tot € 300.000;
  - dure koop: vanaf € 300.000.
- **Meergeneratiewoning:** geschakelde, zelfstandige wooneenheden met inpanidige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent. Synoniemen zijn: kangoeroewoningen, tandemwoningen, tweegeneratiewoningen.
- **Meergezinswoning:** grondgebonden pand dat bestaat uit meerdere woningen en waarin dus meerdere huishoudens wonen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en appartementen.
- **MGE:** Maatschappelijk Gebonden Eigendom is een vorm van verkoop door de corporatie, soms met korting (zodat een deel van de woningen bereikbaarder wordt voor huishoudens met een lager inkomen, bijvoorbeeld starters) waarbij deze met de koper afsprekt de woning bij (door-)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. De corporatie beslist daarna of de woning opnieuw wordt verkocht aan een volgende koper of opnieuw wordt verhuurd.
- **Modaal inkomen:** het bruto modaal inkomen voor 2009 (€ 31.930 inclusief vakantiegeld; prijspeil 2009) is een schatting van het Centraal Plan Bureau. In Plan Bureaupublicaties wordt voor het modale inkomen uitgegaan van het brutoloon van een alleenverdiener in de marktsector met een partner en twee kinderen tussen de 6

en 11 jaar. Dit inkomensniveau wordt jaarlijks geïndexeerd, bepaald aan de hand van de premie-inkomensgrens van de nieuwe Zorgverzekeringswet. Dit inkomensbegrip is dus niet gelijk aan het statistisch modaal (= meest voorkomende) inkomen.

- **Oudere:** een persoon van 65 jaar of ouder. Wordt in deze woonvisie ook wel senior genoemd. In deze woonvisie wordt de groep ouderen soms gesplitst in de leeftijdsklasse 65 tot 75 jaar en de leeftijdsklasse 75 jaar of ouder.
- **Ouderenhuishouden:** een huishouden waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is.
- **Primos prognose (van ABF Research):** Primos staat voor Prognose-Informatie- en Monitoring. Deze jaarlijkse bevolkings- en huishoudensprognose op gemeenteniveau worden al meer dan 25 jaar gemaakt door ABF Research. Primos 2007 is de meest recente versie.
- **RBDS:** de regiogemeenten hebben eind 2005, samen met de Milieudienst West-Holland, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw opgesteld. Het RBDS beschrijft een planfasering van een stedenbouwkundig project. Per fase is aangegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken.
- **Seniorenwoning:** een zelfstandige woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingshuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening).
- **Sociale huurwoning:** een huurwoning die behoort tot de bereikbare voorraad (tot € 647,53).
- **Sociale koopwoning:** zie de omschrijving bij de kooprijksklassen.
- **Sociale woningen of sociale sector:** sociale huur- en sociale koopwoningen.
- **Starter:** huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. In de Huisvestingsverordening wordt als definitie voor starter gehanteerd: een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat in de regio Holland Rijnland.
- **Vertrekker:** huishouden dat nu nog in de gemeente Voorschoten woont, maar volgens het woningbehoefteonderzoek de komende vijf jaar de gemeente wil verlaten.
- **Verzorgd wonen:** zie bij 'Woningen geschikt voor ouderen en/of zorg'.
- **Vestiger:** huishouden dat van buiten de gemeente komt. In het woningbehoefteonderzoek is ervan uitgegaan dat het aantal vestigers dat de komende vijf jaar in Voorschoten wil komen wonen net zo groot is als het aantal huishoudens dat op basis van de enquête vijf jaar of korter in de gemeente Voorschoten woont. De aanname is dat de gewenste woonsituatie van de toekomstige vestigers overeen komt met de huidige woonsituatie van de bewoners die zich de afgelopen vijf jaar in Voorschoten hebben gevestigd.
- **Woningen geschikt voor ouderen en/of zorg:**

- zelfstandig-plus wonen: woningen waar geen 24-uurs zorggarantie mogelijk is, maar die wel geschikt zijn of geschikt kunnen worden gemaakt voor senioren of overige zorgbehoevenden.
- overige aangepaste woningen: woningen waarvan niet bekend is of 24-uurs zorggarantie mogelijk is, maar die wel voldoen aan de overige kenmerken van zelfstandig plus. Het aantal is exclusief woningen in een woon-zorgcomplex.
- verzorgd wonen: wooneenheden in een woonzorgcomplex waar zorg op afroep (24-uursgarantie) mogelijk is.
- beschut wonen: wooneenheden al dan niet in een seniorencomplex of woonzorgcomplex, maar waar wel zorg op afroep (24-uurszorggarantie) mogelijk is.
- **Zorgcirkels:** een geografische zone, waarbinnen een samenhangende voorzieningenstructuur en diensten worden aangeboden waardoor wordt gestimuleerd dat voorzieningen per woonbuurt (op termijn) zodanig worden gesitueerd, dat de bereikbaarheid voor de ouder wordende mens optimaal is, zodat zo lang mogelijk hulp aan huis kan worden gewaarborgd.

## b. Overzicht woningbouwlocaties

Jaar	Project	Aantal woningen				
		Totaal	Waarvan sociaal		Waarvan commercieel	
			huur	koop	huur	koop
2010	Berbice Beresteijn	60			60	
	Van der Hoevenpark fase 1	48				48 egw
	Krimwijk 2 fase A	293	169 appart.			69 appart.
	Totaal	401				
2011	Van der Hoevenpark fase 2a	15				15 egw
	<i>Van der Hoevenpark fase 2b e.v., nu onzeker vanwege crisis</i>	93				11 appart. 82 egw
	Vlietwijk fase 1	73	73 appart. soc?			
	Totaal	181				
2012	Van der Hoevenpark fase 3	72	64 appart.		8 appart.	
	<i>Regenboogschool (2012?)</i>	20				
	<i>Huize Bijdorp (nog onzeker, initiatiefase)</i>	74	37 appart.			37 appart.
	Oude Fortgenschool/Adegeestlaan	5			5	
	Totaal	171				
2013	De Vos locatie Einsteinlaan/Vlietzaal	24	7 appart.		8 egw 9 appart.	
	<i>Segaar/Arsenaal (realisatie heel onzeker)</i>	60	18		42	
	Schoollocatie Noord-Hofland, deel sociale huur?	PM			PM	
	Vlietwijk fase 2	40	23 appart.			17 egw 11 egw 27 appart.
	<i>Pauwestraat/Hamers (nog onzeker, initiatiefase)</i>	38				
	<i>Huize Adegeest (momenteel in impasse)</i>	20	20 aanleunw.			
	De Vos Marijkelaan	35	11		24	
	Centrum/Churchillplein	40	40 appart.			
	Starrenburg III (2013/2014?)	311	106		205	
Totaal	568 + PM					
2014	Goederaad	35	24 appart.		11 appart.	
	<i>Woonwagenlocatie Starrenburg I (2014?)</i>	24	24?			
	Totaal	59				
Totaal 2010-2014		1.380 + PM				

De *cursief* gedrukte projecten hebben een 'zachte' status.

## **c. Kaders van het woonbeleid**

In deze bijlage zijn de documenten vermeld, die relevant zijn voor deze woonvisie. Allereerst worden de documenten genoemd van het Rijk, dan van de provincie, de regio en ten slotte van de gemeente zelf.

### **1. Documenten van het Rijk**

#### **1.1 Randstad 2040**

De ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Randstad blijft op Europees niveau achter. Om de positie van de Randstad en daarmee die van Nederland te verbeteren, heeft het kabinet met de structuurvisie Randstad 2040 de uitgangspunten geschetst voor de gewenste inrichting. Met de visie wordt de koers uitgezet om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende internationale topregio.

Voor het woonbeleid in Holland Rijnland is het van belang dat het kabinet onder andere kiest voor:

- ‘van Groene Hart naar Groenblauwe Delta’, wat leidt tot beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten;
- het realiseren van kwaliteit door versterking van wisselwerking groen, blauw en rood (landschappelijke differentiatie, ontwikkeling groene woonmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave);
- versterking van internationale topfuncties (Greenport, kenniscluster Leiden);
- krachtige, duurzame steden en bereikbaarheid (bundeling, verbetering OV- en wegbereikbaarheid).

#### **1.2 Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009**

Eind 2004 hebben het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leiden dit convenant getekend. Het doel van de afspraken is om de druk op de regionale woningmarkt te verkleinen en de huishoudensgroei in de regio op te vangen. Daartoe is de bruto toevoeging van 14.620 woningen overeengekomen in de periode 2005 tot 2010. Het Rijk heeft een subsidie ter beschikking gesteld ter stimulering van de productie (Besluit locatiegebonden subsidies).

#### **1.3 Verstedelijkingsafspraken 2010-2019**

Het ministerie van VROM heeft in het voorjaar van 2008 aangegeven eind 2009 nieuwe Verstedelijkingsafspraken te willen maken. In tegenstelling tot de vooral kwantitatieve woningbouwafspraken voor de periode 2005-2009 gaat men naar de toekomst uit van integrale en gebiedsgerichte afspraken, die meer kwalitatief van aard zijn. VROM wil in dit traject financiële afspraken maken en afspraken over de (rijks)inzet van andere instrumenten. Ter voorbereiding heeft Holland Rijnland met VROM en de provincie Zuid-Holland een concept-gebiedsdocument opgesteld, waarin een aantal opgaven in het gebied zichtbaar worden gemaakt.

## **2. Documenten van de provincie**

### **2.1 Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel**

In deze nota schetsen de Zuidvleugelpartners<sup>27</sup> de gewenste ontwikkeling van de Zuidvleugel, ter versterking van de Randstad. De kern van de strategie is dat de stedelijke ontwikkeling vooral in de stad moet plaatsvinden, terwijl de kwaliteit en de recreatieve bereikbaarheid van het landschap een flinke impuls moeten krijgen. In de nota zijn vier acties opgenomen:

1. Het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus.
2. Het realiseren van zeven iconen voor het metropolitaan wonen in de Zuidvleugel (waaronder Valkenburg).
3. Veel meer binnenstedelijk bouwen (80% binnen bestaand bebouwd gebied 2010).
4. Een kwaliteitsslag maken naar een metropolitaan landschap.

De kern van de nota betreft:

- Het bouwen van de juiste woningen en woonmilieus, waarmee een halt wordt toegeroepen aan de (economische) leegloop van de steden in de Zuidvleugel. Huidige bewoners worden vastgehouden en nieuwe aangetrokken (het in balans brengen van vraag en aanbod van woonmilieus).
- Het investeren in een beter vestigingsklimaat door in de bestaande stad te bouwen voor stedelijkheid (meer binnenstedelijk bouwen), de bereikbaarheid te verbeteren en een metropolitaan landschap Zuidvleugel te ontwikkelen voor groen en recreatie.

### **2.2 Provinciale woonvisie 2005-2014: 'Samenhang & Samenspel'**

In deze woonvisie geeft Zuid-Holland haar visie op het wonen in 2014 in de provincie. De provincie heeft een aantal criteria geformuleerd waaraan lokale en regionale woonvisies moeten voldoen. Kort samengevat: de woonvisies gaan in op de woningbehoefte, geven aan welke kernvoorraad ten minste wordt aangehouden en geven inzicht in hoe met de verschillende partners is afgestemd bij de vaststelling van de woonvisie en wordt afgestemd bij de uitvoering. De uitvoeringsgerichtheid staat voorop.

## **3. Documenten van de regio**

### **3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (concept, december 2008)**

Deze regionale structuurvisie, die is opgesteld door het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, vormt het regionale kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Holland Rijnland heeft door de synergie tussen stedelijk en landelijk gebied een unieke eigen identiteit. Dit samenspel tussen stad en land wil de regio behouden en versterken waar dat nodig is. Daarom wordt gekozen voor een duurzame ontwikkeling op alle gebieden. De regionale structuurvisie kent de volgende strategische uitgangspunten:

---

<sup>27</sup> Dit zijn de provincie Zuid-Holland, de regio Holland Rijnland, Stadsgebied Haaglanden, gemeente Den Haag, Stadsregio Rotterdam, gemeente Rotterdam, Drechtsteden en Midden-Holland (ISMH).

- Voldoen aan de regionale netto-woningtoevoeging van 33.000 woningen tussen 2000 en 2019. Dit is inclusief de overeengekomen opgave uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.
- Ontwikkeling en verbetering van het woningbestand op basis van een woningtekort van 1,5%.
- Concentratie van de verstedelijking in de as Leiden-Katwijk.
- Verbetering van de bereikbaarheid.
- Kiezen voor profilering van Holland Rijnland als hoogwaardige economische regio met als speerpunten bioscience en space-science, Greenport en recreatie en toerisme, met behoud van de kwaliteit in de bestaande bedrijvigheid, evenwicht tussen economische functie (landbouw, Greenport) en recreatieve functie (metropolitaans parklandschap voor stedelijk gebied) van het landschap.
- Behoud en versterking van de huidige kwaliteiten van landschap, natuur, water en cultuurhistorie.

### **3.2 Regionale prestatieafspraken 2007-2010 Samenwerkingsverband Holland Rijnland en Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (2007)**

In deze prestatieafspraken zijn de onderwerpen opgenomen waar regiogemeenten en woningcorporaties gezamenlijke doelen en belangen hebben. De afspraken sluiten aan bij de regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond wonen, zorg en welzijn (zie 3.3) en de regionale woonvisie (zie 3.7). De hoofddoelstellingen van de prestatieafspraken zijn:

- Het versterken van de woonkwaliteit in het gebied. Hierbij moeten de doelgroepen (zoals de lagere inkomenshuishoudens, starters, ouderen en grote gezinnen) passend worden gehuisvest en moeten de keuzemogelijkheden van de huurders worden vergroot.
- Het borgen van de taakstelling van ten minste 2.203 sociale woningen door de woningcorporaties in de regio, deel uitmakend van een bouwprogramma van totaal 5.971 woningen.

Bepaald is dat in Voorschoten 30% van de woningbouw sociaal moet zijn en dat voor de woningvoorraad van de regio en de gemeenten als referentiepunt geldt dat het aantal sociale huurwoningen gelijk moet zijn aan ongeveer 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep. Nieuw te bouwen sociale koopwoningen blijven zo goed mogelijk behouden voor de sociale doelstelling. Dat betekent dat constructie van MGE door corporaties moeten worden aangegaan zodat de woning óf de overwaarde op termijn terugvloeit naar de sociale sector.

### **3.3 Regionale prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn 2007-2020: ‘Van Ambitie naar Prestatie’ (april 2007)**

In Zuid-Holland Noord zijn – mede door de komst van de Wmo – regionale prestatieafspraken gemaakt op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In deze afspraken zijn voor Holland Rijnland tot 2020 bouw- en verbouwoopgaven vastgelegd met betrekking tot voor senioren en zorgbehoevenden geschikte woningen. Het gaat hier over het realiseren van eenheden verzorgd/beschut wonen, opwaarderen van de bestaande

voorraad en het realiseren en aanpassen van woningen tot levensloopbestendige woningen. Met de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (zie 3.7) bouwt de regio voort op deze regionale prestatieafspraken rondom wonen, zorg en welzijn.

### **3.4 Rijnstreek/Rijnland Akkoord: 'Regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond Wonen, Zorg en Welzijn in de regio Zuid-Holland Noord' (maart 2007)**

De regio Zuid-Holland Noord wil een goed leefklimaat bieden aan al haar (toekomstige) burgers: de regio moet 'levensloopbestendig' zijn. Specifieke aandacht gaat daarom uit naar de doelgroepen ouderen, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en mensen met een psychosociale of psychiatrische handicap. Partijen<sup>28</sup> spannen zich onder andere in om de komende jaren gezamenlijk te werken aan de realisatie van een voldoende aanbod van geschikte woningen en woonvormen voor de doelgroepen. Voor Voorschoten is de prestatie opgenomen om vóór 2020 780 woningen voor 'verzorgd/beschut wonen' te realiseren. Het benodigde aantal 'zelfstandig plus wonen' is in 2020 (394 woningen) kleiner dan het huidige aanbod (650 woningen).

### **3.5 Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009 (oktober 2008)**

In de regio Holland Rijnland geldt sinds 1 juli 2006 een regionaal huisvestingsbeleid. Doel van het beleid is om de doorstroming op de regionale sociale huur- en koopmarkt te maximaliseren en de keuzevrijheid van de woonconsument zo groot mogelijk te laten zijn. Mocht deze maximale keuzevrijheid er toe leiden dat er verdringing plaatsvindt van bepaalde groepen, dan kan er (lokaal) maatwerk worden gehanteerd. Kernmerken van het regionale huisvestingsbeleid zijn:

- Woningzoekenden kunnen zich vrij vestigen in de regio Holland Rijnland. Er gelden dus geen bindingseisen.
- Er worden geen passendheidseisen gesteld aan het inkomen en de huishoudensgrootte in relatie tot respectievelijk de huurprijs en de woninggrootte.
- Voor bijzondere doelgroepen kunnen woningen worden gereserveerd (doelgroelabels).
- De positie op de wachtlijst wordt in beginsel bepaald door inschrijftijd en woonwaarde van de vrijgekomen woning.<sup>29</sup> De positie op de wachtlijst kan ook worden bepaald door urgentie. Dit is een uitzondering.
- In bijzondere gevallen kan, na goedkeuring door het dagelijks bestuur, tijdelijk worden afgeweken van de algemene regels (lokaal maatwerk). De omvang van de lokale kernvoorraad in verhouding tot de vraag is mede bepalend voor de mogelijke toepassing van lokaal maatwerk.

De regels zijn vastgelegd in deze regionale huisvestingsverordening. De uitvoering van de woonruimteverdeling is in handen van de koepel van corporaties via het verdeelsysteem Woonzicht.nl. De regionale verordening is van toepassing op woonruimte tot aan de

---

<sup>28</sup> Dit zijn de corporaties die lid zijn van de Vereniging woningcorporaties Holland Rijnland.

<sup>29</sup> Woonwaarde is de maat die de populariteit van een woning binnen de regio uitdrukt. Hoe gewilder de woning, hoe hoger de woonwaarde.

huur- en koopprijsgrens. Voor dergelijke woonruimte is een vergunning nodig van het dagelijks bestuur. De verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.

### **3.6 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)**

Het RBDS gaat uit van een integrale kwaliteitsaanpak in de stedelijke ontwikkeling. De werkwijze van het RBDS is erop gericht om zo vroeg mogelijk in het planproces onderwerpen te agenderen die een bijdrage kunnen leveren aan de duurzaamheid van de locatieontwikkeling. Hiermee heeft de gemeente een instrument in handen om bij stedenbouwkundige vraagstukken een integrale kwaliteitsaanpak van de leefomgeving te creëren. Belangrijke uitgangspunten van het RBDS zijn:

1. Het voorkomen van onnodig verbruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Het gebruiken van duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en het hergebruik van afval.
3. Het verstandig gebruiken van niet-duurzame bronnen en het verstandig verwerken.

Afgesproken is dat de regiogemeenten het RBDS in acht nemen, bijvoorbeeld bij de (her)ontwikkeling van grote woningbouwlocaties (groter dan 1 hectare).

### **3.7 Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (concept, januari 2009)**

De samenwerkende gemeenten in de regio en Holland Rijnland presenteren in deze regionale woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er op de woningmarkt leven en hoe de plannen van de gemeenten daarop aansluiten. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken die in de woonvisie worden gemaakt; de regio monitort de gemaakte afspraken en zorgt voor een goede afstemming tussen de verschillende plannen van de gemeenten.

De regiogemeenten en Holland Rijnland willen dat de regio een goed functionerende woningmarkt is, waarin voldoende kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn voor de huidige en toekomstige huishoudens in de regio. Omdat het grootste deel van de woningvoorraad van 2020 er nu al staat, wordt nadrukkelijk gekeken naar de bestaande woningvoorraad.

De regiogemeente willen inzetten op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Dit betekent: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen. De regiogemeenten onderkennen het belang van duurzaamheid in de gebouwde omgeving en hebben daartoe het 'Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw' (RBDS) ontwikkeld (zie 3.6).

### **3.8 Regionaal Kompas Zuid-Holland Noord (datum?)**

Dit document kan worden gezien als een uitvoeringsagenda die hoort bij 'Iedereen telt', de beleidsvisie voor de Verslavingszorg en de Maatschappelijke Opvang 2006-2009 Zuid-Holland Noord. Het kompas concentreert zich op de problematiek rond dakloosheid. Het plan van aanpak om huisuitzettingen te verminderen en alle daklozen in de regio te

begeleiden bij zorg en/of maatschappelijk herstel en re-integratie omvat een periode van 6 jaar (2008-2013).

#### **4. Documenten van de gemeente**

##### **4.1 Coalitieprogramma 2006-2010: ‘Sprankelend en Betrokken’ (juni 2006)**

CDA, PvdA en GroenLinks werken samen aan een sprankelend en betrokken Voorschoten: een dorp waar jong en oud zich thuis voelen, zich samen bij elkaar betrokken voelen en waar het goed vertoeven is voor zowel inwoners als recreanten, met een bloeiend recreatief, cultureel en sportief klimaat. Partijen stellen zich in dit programma doelen, die zijn verwoord in negen programma's. Voor de woonvisie zijn de volgende relevant:

- Ruimte en Bouwen: op diverse locaties zal vervangende bouw nieuwe en eigentijdse functies mogelijk maken. Hoogbouw (meer dan zes bouwlagen) past niet in het groene karakter van het dorp.
- Duurzaamheid: een duurzame samenleving is van belang voor het welzijn van mensen en het vestigingsklimaat in een gemeente. Het groene karakter van het dorp moet behouden blijven, met aandacht voor groene en blauwe linten als ecologische structuren. Voorschoten wil een gemeente zijn met een gevarieerde bevolkingssamenstelling, waarbinnen zowel ruimte is voor zowel jong-volwassenen en jonge gezinnen als ouderen die in hun dorp van een welverdiende oude dag kunnen genieten. Dit impliceert gedifferentieerd bouwen en woonmogelijkheden scheppen voor diverse doelgroepen.

##### **4.2 Structuurvisie 2005-2010 (vastgesteld door de raad in mei 2007)**

De toenemende verstedelijking van de Randstad vraagt om een gemeentelijk antwoord op de vraag op welke manier Voorschoten haar specifieke karakter kan behouden en versterken. Het strategisch vertrekpunt is:

- Het plezierige woonklimaat dient gehandhaafd te blijven en waar nodig versterkt.
- Revitalisering van het centrumgebied, met daarbinnen opwaardering van de openbare ruimte, blijft van belang.
- (Volks)huisvestingsbeleid dient de eigenheid van Voorschoten te waarborgen binnen de gemêleerdheid van de regio.

Gehecht wordt aan:

- de sfeer, die de groene dorpsidentiteit oproept, dient te worden vastgehouden;
- de bestaande omgeving dient gekoesterd en goed onderhouden te worden;
- verouderde situaties mogen verbeterd of vernieuwd worden;
- het centrumgebied heeft dringend een kwaliteitsimpuls nodig;
- de nieuwe woonwijken horen het imago van woonkwaliteit van Voorschoten te bevestigen;
- nieuwe initiatieven dienen te passen bij de identiteit van Voorschoten.

In deze structuurvisie wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de woningvoorraad ook in de toekomst moet aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners.

#### **4.3 Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2008-2011 Gemeente Voorschoten (maart 2008)**

Dit beleidsplan is een kadernota, waarin richting wordt gegeven aan de samenhangende plannen van de gemeente op het gebied van de maatschappelijke ondersteuning. Op basis van dit beleidsplan wil de gemeente uitwerkingsnota's opstellen voor onder andere wijkaanpak, wonen voor bijzondere groepen, mensen met een beperking en ouderen.

## d. Volkshuisvestingsfonds

De gemeente Voorschoten beschikt over een volkshuisvestingsfonds. Tot nu toe worden de gelden daaruit gebruikt om bij inbreidingslocaties en andere nieuwbouwprojecten een gemiddelde score van 30% sociale woningbouw te waarborgen.

Dit volkshuisvestingsfonds is een belangrijk middel om meer doelstellingen te helpen realiseren, die in deze woonvisie staan. Denkbare bestedingsdoelen zijn:

(**PM:** wordt later ingevuld)

- bijdrage voor starters op de woningmarkt (startersleningen?);
- bijdrage onrendabele top sociale (huur)woningen;
- bijdrage woningaanpassingen in het kader van wonen en zorg;
- bijdrage fysieke voorzieningen in het kader van wonen, zorg, welzijn;
- sociale aspecten van wijkbeheer.

Het gemeentebestuur zal hierover in het najaar van 2009 een besluit nemen. Zoals deze opsomming laat zien is een aantal denkbare bestedingsdoelen gericht op het verder ondersteunen van de sociale sector.

## e. Woningvoorraad en woningbehoefte

De volgende tabel geeft inzicht in de verdeling van de woningvoorraad naar huur/koop en prijsklassen. Deze cijfers zijn gebaseerd op een steekproef en kunnen dus wat afwijken van de werkelijkheid.

**Tabel 12** Woningvoorraad naar huur/koop en prijsklasse

Woningtype en prijsklasse	Centrum e.o.	Starrenburg, Bijdorp en Krimwijk	Vlietwijk	Noord-Hofland	Voorschoten
<b>Huur eengezins</b>					
tot € 350	70	10	130	11	221
€ 350 tot € 500	318	127	619	130	1.194
€ 500 tot € 632	152	122	73	119	466
€ 632 en meer	25	31	8	195	259
<b>Totaal huur eengezins</b>	<b>565</b>	<b>290</b>	<b>830</b>	<b>455</b>	<b>2.140</b>
<b>Huur meergezins</b>					
tot € 350	12	0	0	0	12
€ 350 tot € 500	30	20	24	54	128
€ 500 tot € 632	0	20	0	292	312
€ 632 en meer	6	30	0	11	47
<b>Totaal huur meergezins</b>	<b>48</b>	<b>70</b>	<b>24</b>	<b>357</b>	<b>499</b>
<b>Koop eengezins</b>					
tot € 250.000	469	129	562	87	1.247
€ 250.000 tot € 400.000	1.649	1.095	326	1.277	4.347
€ 400.000 tot € 600.000	452	347	8	141	948
€ 600.000 en meer	222	354	0	54	630
<b>Totaal koop eengezins</b>	<b>2.792</b>	<b>1.925</b>	<b>896</b>	<b>1.559</b>	<b>7.172</b>
<b>Koop meergezins</b>					
tot € 250.000	88	40	57	22	207
€ 250.000 tot € 400.000	31	243	16	11	301
€ 400.000 tot € 600.000	24	70	0	0	94
€ 600.000 en meer	0	21	0	0	21
<b>Totaal koop meergezins</b>	<b>143</b>	<b>374</b>	<b>73</b>	<b>33</b>	<b>623</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.548</b>	<b>2.659</b>	<b>1.823</b>	<b>2.404</b>	<b>10.434</b>
Waarvan huurwoning	613	360	854	812	2.639
Waarvan koopwoning	2.935	2.299	969	1.592	7.795

Bron: 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGBO, maart 2009)

In de volgende tabel is het berekende woningoverschot uitgesplitst naar huur/koop en prijsklassen.

**Tabel 13** Woningaanbod minus woningvraag 2010-2014 naar huur/koop en prijsklasse

	Centrum e.o.	Starrenburg, Bijldorp en Krimwijk	Vlietwijk	Noord- Hofland	Voorschoten
<b>Huur eengezins</b>					
< € 350	18	-12	8	0	14
€ 350 - € 500	-1	34	60	11	104
€ 500 - € 632	-36	-5	-16	16	-41
> € 632	-20	11	0	65	56
<b>Totaal huur eengezins</b>	-39	28	52	92	133
<b>Huur meergezins</b>					
< € 350	6	0	49	0	55
€ 350 - € 500	-122	-74	4	32	-161
€ 500 - € 632	-83	-43	-47	61	-112
> € 632	-89	10	-8	-32	-119
<b>Totaal huur meergezins</b>	-288	-107	-2	61	-337
<b>Koop eengezins</b>					
< € 250.000	-83	0	73	11	1
€ 250.000 - € 400.000	-15	214	51	285	535
€ 400.000 - € 600.000	-35	-3	0	43	5
> € 600.000	-71	11	0	11	-49
<b>Totaal koop eengezins</b>	-204	222	124	350	492
<b>Koop meergezins</b>					
< € 250.000	-20	-1	21	1	1
€ 250.000 - € 400.000	-46	-51	0	0	-97
€ 400.000 - € 600.000	-44	-10	0	0	-54
> € 600.000	-14	-20	0	0	-34
<b>Totaal koop meergezins</b>	-125	-82	21	1	-184
<b>Totaal</b>	-655	61	195	503	104

Bron: 'De woningmarkt in Voorschoten 2009-2013' (SGBO, maart 2009)

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een berekende woningvraag die groter is dan het berekende woningaanbod.

## f. Overzicht woningaanbod ouderen, zorgbehoevenden en gehandicapten

In tabel 3 en 4 (zie paragraaf 4.1.4) is een overzicht gegeven van het (huidige en toekomstige) aanbod van woonzorgcomplexen, beschutte woonvormen en servicecomplexen in Voorschoten. In aanvulling daarop verschaften de volgende tabellen inzicht in het aanbod aan huur- en koopappartementen in de vrije sector.<sup>30</sup>

**Tabel 14** Nieuwbouwappartementen gerealiseerd (2009)

Jaar oplevering	Project	Vrije sector	
		huur	koop
voor 2005	Starrenburg 2	-	26
2005	Starrenburg 2	-	63
	particuliere nieuwbouwwoning	-	1
2006	Starrenburg 2	-	-
	particuliere nieuwbouwwoningen	-	22
2007	particuliere nieuwbouwwoningen	-	8
2008	Innovam/ BpWest/Boschgeest	-	42
	particuliere nieuwbouwwoningen	-	5
2009	Woelwijklaan	4	
		36	87
	AH	42	
Totaal		82	254

**Tabel 15** Nieuwbouwappartementen gepland (2010 - 2014)

Jaar oplevering	Project	Vrije sector	
		huur	koop
2010	Berbice Beresteijn	60	-
	Krimwijk 2 fase A	-	69
2011	Van der Hoevenpark fase 2a	-	-
	Vlietwijk fase 1	-	-
2012	Van der Hoevenpark fase 3	8	-
	Oude Fortgenschool/Adegeestlaan	5	-
2013	De Vos locatie Einsteinlaan/Vlietzaal	-	-
		9	-
	Schoollocatie Noord Hofland 2013, deel soc. huur?	82	-
	Vlietwijk fase 2	-	-
	Huize Adegeest (momenteel in impasse)	-	-
	De Vos Marijkelaan	24	-
2014	Centrum/Churchillplein	-	-
	Starrenburg 3 2013/2014?	205	-
	Goederaad	11	-
Totaal		404	69

<sup>30</sup> In dit overzicht staan alle nieuwbouwappartementen gerealiseerd en te realiseren in Voorschoten. Nader onderzocht dient te worden of deze appartementen daadwerkelijk voldoen aan de vereisten die aan levensloopbestendige woningen worden gesteld. Een streepje betekent dat geen sprake is van realisatie van vrije sector appartementen.