

Memo

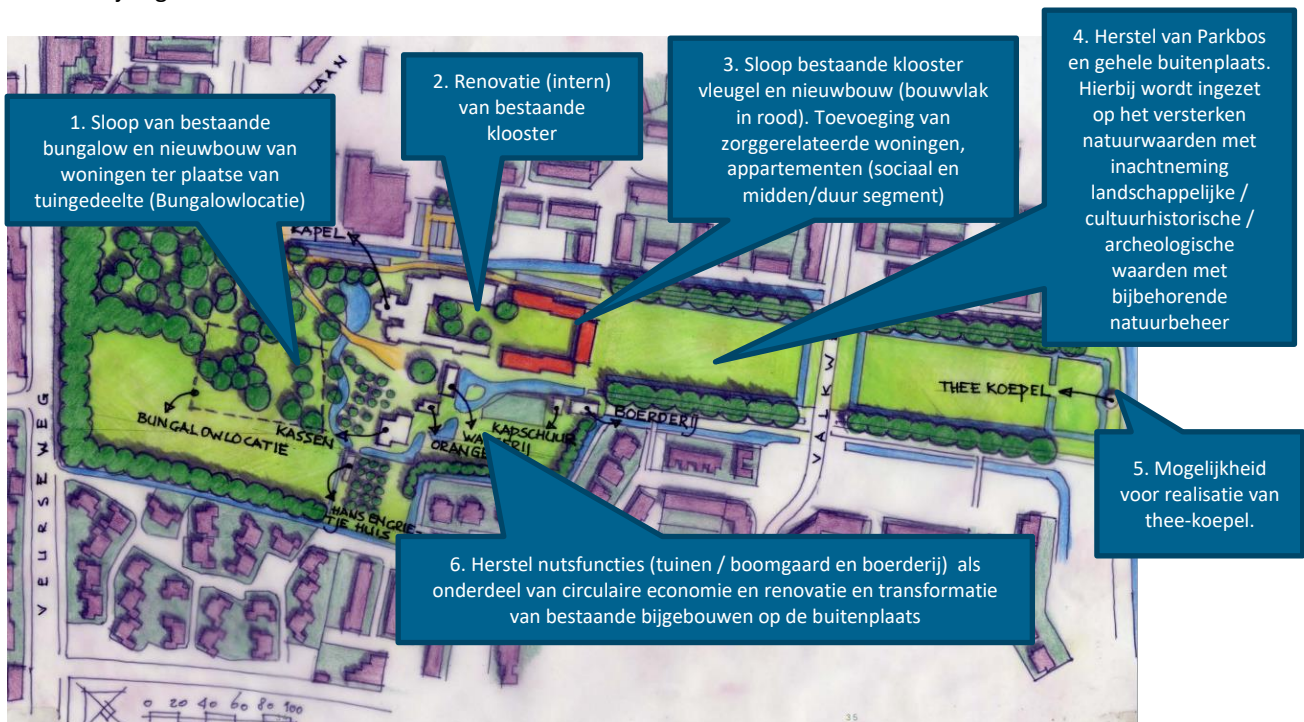
datum	6 mei 2021	
aan	Peter Meijs	Congregatie van de H. Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten
van	Jordi Grolleman	Antea Group
	Wim Koers	Antea Group
kopie	Guido van der Molen	Antea Group
project	Voorschoten Huize Bijdorp bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken	
projectnr.	0464889.100	
betreft	Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking Huize Bijdorp Voorschoten	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Congregatie van de zusters Dominicanessen van Voorschoten op Huize Bijdorp nadert haar voltooiing. De zusters willen graag zelf richting geven aan hun nalatenschap. De wens/visie van de Congregatie is om na beëindiging de buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor huidige aanwezige waarden en daarbij eventuele ontwikkelmogelijkheden. In nauw overleg met de gemeente Voorschoten is een visiekaart ontwikkeld (figuur 1).

In het kader van deze ontwikkeling is Antea Group gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te motiveren.



Figuur 1: Visiekaart (april 2021)

1.2 Bestaande bebouwing

In de huidige situatie bestaat de bebouwing uit diverse woningtypologieën en maatschappelijke functies (tabel 1).

Tabel 1. Huidig bouwprogramma

Locatie	Type	Segment	m ²	Aantal
Klooster	Appartementen / niet-zelfstandige wooneenheden			32
Klooster	Zorgplaatsen / niet-zelfstandige wooneenheden	Sociaal		52
Klooster	Maatschappelijke functies (gericht op klooster)		3.800 m ²	
Bungalow-locatie	Woning (landhuis)			1
Bijgebouwen	Maatschappelijke functies (tuinmanswoning, Hans & Grietje Huisje, wasserij, boerderij)		1.243 m ²	
Totaal				85

1.3 Bouwprogramma

De ontwikkeling betreft een divers bouwprogramma van woningbouw en maatschappelijke en commerciële. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in appartementen in het sociale en het vrije segment en grondgebonden woningen. Daarnaast is er ook ruimte voor de ontwikkeling van zorgplaatsen / niet zelfstandige wooneenheden. In tabel 2 is het toekomstige programma weergegeven. Het toekomstige bouwprogramma bestaat uit 575 m² BVO maatschappelijk, 187 woningen en 635 m² BVO commercieel. Rekening houdend met het bestaande programma dat verdwijnt, c.q. is opgenomen in het toekomstige programma, voorziet de ontwikkeling in de afvloeiing van 4.618 m² maatschappelijk, de toevoeging van 102 woningen en de toevoeging van 635 m² commercieel.

Tabel 2. Toekomstig bouwprogramma

Locatie	Type	Segment	m ²	Aantal
Klooster	Appartementen/ studio's / niet-zelfstandige wooneenheden (sociaal)	Sociaal		30
Klooster	Appartementen (midden)	Midden		12
Klooster	Appartementen	Duur		20
Klooster	Appartementen	Duur		20
Klooster	Zorgplaatsen/ niet-zelfstandige wooneenheden	Sociaal		81
Klooster	Maatschappelijke functies		425 m ²	
Klooster	Commerciële functies		635 m ²	
Bungalow-locatie	Grondgebonden woningen	Niet bekend		22
Wasserij	Appartementen	Niet bekend		2
Land & Co.	Wasserij: Maatschappelijke functie (onderschikte horeca)		150 m ²	
Totaal				187

1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied en valt binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan (Voorschoten Oost). Daarnaast bevindt een mogelijk thee-koepel zich in stedelijk groen, dat conform bovenstaande definitie onder ‘bestaand stedelijk gebied’ valt.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maatschappelijke functies mogelijk. Conform het vigerende bestemmingsplan is de functie maatschappelijk toegestaan, waardoor de maatschappelijke functie niet ‘ladderplichtig’ is. Voorliggend bestemmingsplan maakt tevens de toevoeging van 102 woningen mogelijk. Vanaf de ontwikkeling van 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast worden (semi)commerciële functies gerealiseerd voor de bewoners van Huize Bijdorp. Daarmee zijn ze ondergeschikt aan de functies wonen en maatschappelijk. In het kader van de ladder moeten alleen de hoofdfuncties worden getoetst. Voorliggend bestemmingsplan is alleen voor de woningbouw ‘ladderplichtig’.

1.5 Onderzoeksgebied: Holland Rijnland West

Het onderzoeksgebied voor de boogde woningbouw baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen Voorschoten. Iets minder dan een derde van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Voorschoten (tabel 3). Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen (38%) is iets hoger dan het aantal vertrokken personen (35%). Dit verschil is echter gering. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar Voorschoten is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

Tabel 3. Gemiddeld aantal verhuisbewegingen in aantal en percentages naar type verhuizing 2015-2019 (bron: CBS, 2021)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Voorschoten	890	27%
Gevestigde personen	1.231	38%
Vertrokken personen	1.159	35%
Totaal	3.280	100%

In tabel 4 is in het kader van verhuisbewegingen de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat beide lijsten grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit Leiden, 's-Gravenhage en Leidschendam-Voorburg. Inwoners uit Leiden en 's-Gravenhage vertrekken mogelijk, mogelijk omdat de woningen in Voorschoten iets aantrekkelijker geprijsd zijn en woningen en woonwijken in Voorschoten iets ruimer zijn.

Tabel 4. Verhuisbewegingen van en naar Voorschoten in 2019 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar de gemeente Voorschoten; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit de gemeente Voorschoten) (bron: CBS, 2021)

#	Herkomstgemeente	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeente	Aantal	%
1	Leiden	422	37%	1	Leiden	314	27%
2	's-Gravenhage (gemeente)	159	14%	2	's-Gravenhage (gemeente)	113	10%
3	Leidschendam-Voorburg	47	4%	3	Leidschendam-Voorburg	57	5%
4	Amsterdam	45	4%	4	Amsterdam	51	4%
5	Leiderdorp	32	3%	5	Katwijk	51	4%
6	Katwijk	21	2%	6	Alphen aan den Rijn	40	3%
7	Delft	14	1%	7	Rotterdam	40	3%
8	Alphen aan den Rijn	11	1%	8	Leiderdorp	27	2%
9	Haarlem	8	1%	9	Delft	19	2%
10	Haarlemmermeer	7	1%	10	Kaag en Braassem	14	1%
		1.130	68%			1.155	63%

Gezien de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling en het bouwprogramma, voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke als regionale woningmarkt. De regionale woonmarkt wordt hiervoor afgebakend als de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude. Deze gemeenten vallen onder de woonregio Holland Rijnland – West en zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. Deze gemeenten vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt.

2 Behoeft

Omdat het voor deze ontwikkeling om een regulier bestemmingsplan gaat, wordt een periode van 10 jaar gehanteerd. De behoefte bepalen we daarom voor de periode 2021-2030. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

2.1 Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens neemt toe met 12.790

In tabel 5 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Voorschoten weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Voorschoten zal naar verwachting tot 2030 licht toenemen tot 26.010 (1,5%). In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners sterker met 18.410 (6,2%) tot 2030. Ook het aantal huishoudens zal in Voorschoten en het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In Voorschoten gaat het om een toename van 390 (3,3%) tot 2030. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden tot 2030 met 12.790 (8,7%). Deze voorspelde groei van 8,7% is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Tabel 5. Prognose aantal inwoners en huishoudens (bron: Primos, 2021)

	Gemeente Voorschoten		Onderzoeksgebied	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishouden
2020	25.610	11.280	277.140	133.630
2030	26.010	11.670	295.550	146.420

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In de gemeente Voorschoten is het grootste deel van de huishoudens een meerpersoonshuishouden (36% van de huishoudens), gevolgd door eenpersoonshuishoudens (34%) en paren zonder kinderen (30%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal. De prognose is dat de verdeling van de huishoudens in de gemeente Voorschoten ongeveer gelijk blijft.

2.2 Vraag: 12.300 woningen nodig

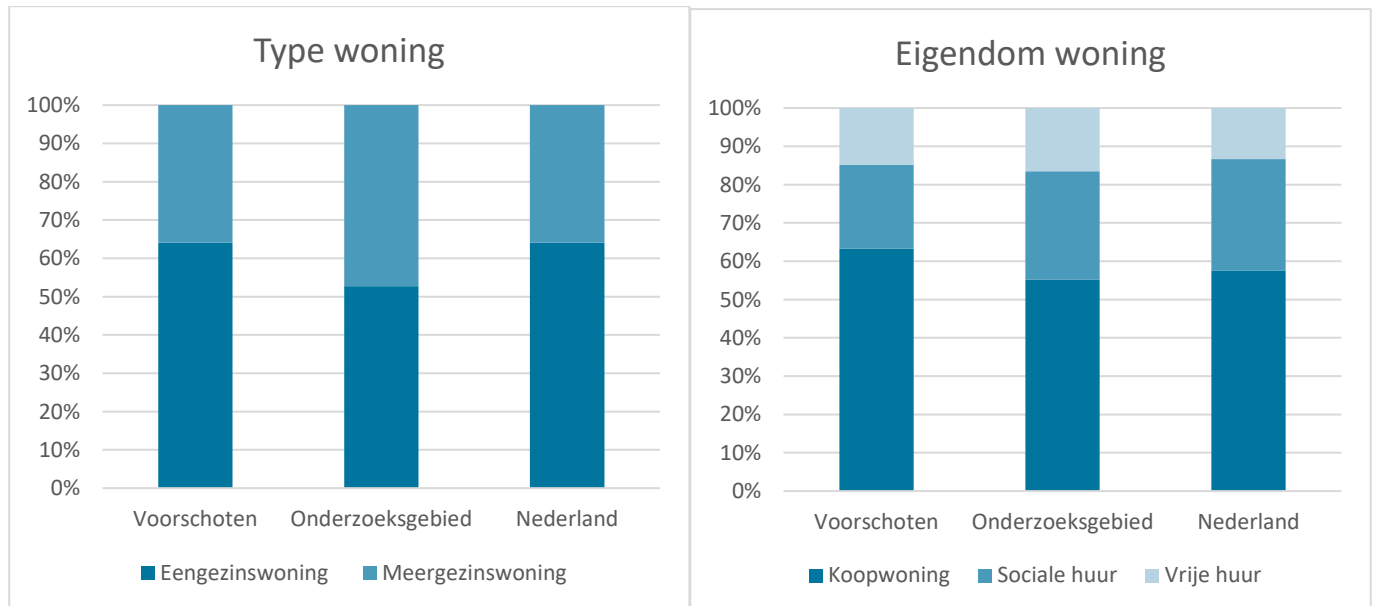
Het aantal huishoudens neemt in de woonregio Holland Rijnland – West tot 2030 toe met 12.790. Op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' van de provincie Zuid-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2020-2030 12.300 woningen. De vraag naar woningen in de gemeente Voorschoten bedraagt tot 2030 750 woningen.

Kwalitatieve vraag: sociale huur en middeldure huur/ sociale koop

De gemeente heeft als doel om te zorgen dat Voorschoten een aantrekkelijke woongemeente blijft. Daarvoor is het van belang dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De gemeente streeft naar 25% sociale huursector als totaal van de voorraad. Daarbij is vooral de doelgroep jongeren een speerpunt. Er moeten daarom 150 woningen in het sociale segment worden toegevoegd. Daarnaast is er vraag naar woningen voor kwetsbare doelgroepen. Dit kunnen ouderen zijn met een zorgvraag of mensen die uitstromen uit een instelling. Daarnaast is er in de regio Holland Rijnland een sterke vraag naar middensegment woningen, te weten middeldure huur tot €1.000,- en sociale koop tot €200.000.

2.3 Woningvoorraad: Aandeel sociale sector relatief laag

De woningvoorraad in de gemeente Voorschoten bestaat uit circa 11.465 woningen en wordt getypeerd door een aandeel van 64% eengezinswoningen en 36% meergezinswoningen. De woningvoorraad in de gemeente Voorschoten bestaat voor 63% uit koopwoningen, voor 22% uit huurwoningen in de sociale sector en voor 15% uit huurwoningen in de vrije sector (figuur 2). Opvallend is dat het aandeel sociale huurwoningen (22%) lager ligt dan het landelijk gemiddelde (29%) en niet voldoet aan de Woonvisie van de gemeente (25%). Het aandeel sociaal ligt ook lager dan het gemiddelde in het onderzoeksgebied (28%). Verder ligt in de gemeente Voorschoten het aantal eengezinswoningen en het aantal koopwoningen hoger dan het gemiddelde in het onderzoeksgebied.



Figuur 2. Woningvoorraad naar type woning en eigendom gemeente Voorschoten, onderzoeksgebied en Nederland (bron: CBS, 2021)

Het aandeel eengezinswoningen met een oppervlakte tussen de 100 m² en 150 m² is in de gemeente Voorschoten relatief oververtegenwoordigd (58%) ten opzichte van het gemiddelde in de woonregio Holland Rijnland – West (52%) en Nederland (51%). Het aandeel meergezinswoningen met een oppervlakte tussen de 75 m² en 100 m² is in de gemeente Voorschoten relatief oververtegenwoordigd (40%) ten opzichte van het gemiddelde in de woonregio Holland Rijnland – West (34%) en Nederland (32%);

2.4 Harde planvoorraad van circa 6.250 woningen

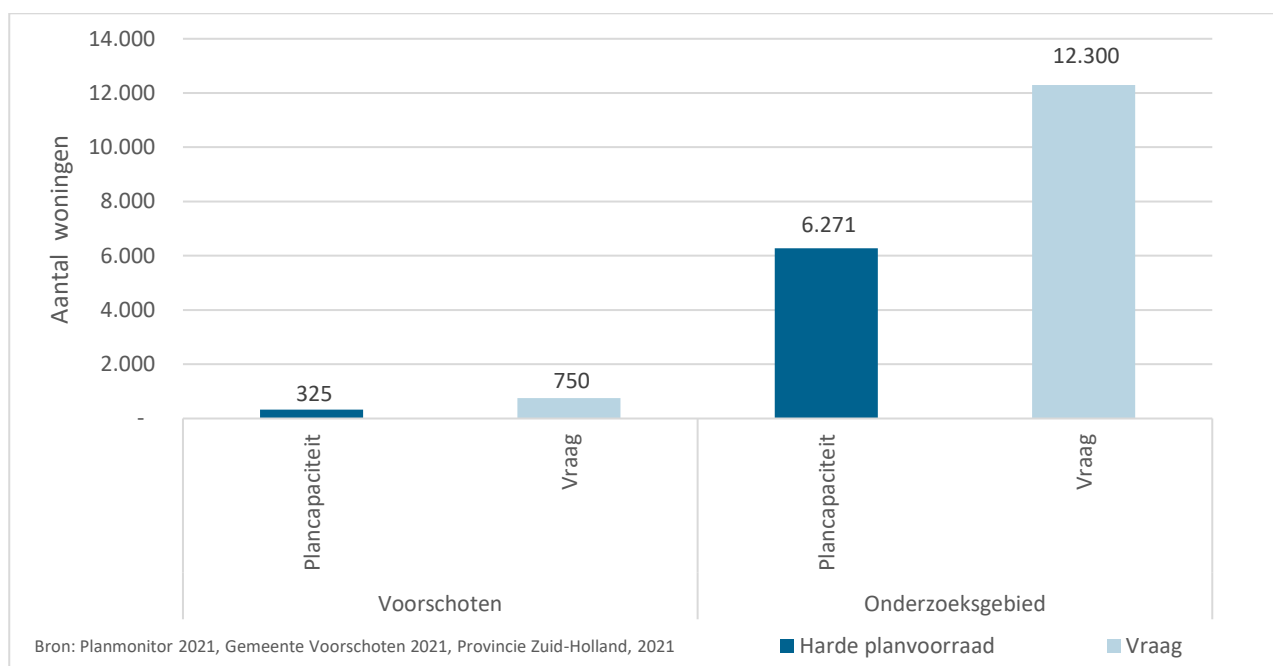
De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Zuid-Holland (openbare versie). Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In de gemeente Voorschoten bedraagt de totale plancapaciteit 807 woningen, daarvan zijn 325 woningen al planologisch vastgesteld en 482 nog zacht. In het onderzoeksgebied is de planvoorraad 17.220 woningen, waarvan 6.271 hard en 10.949 zacht (tabel 6).

Tabel 6. Plancapaciteit naar type in gemeente Voorschoten en Holland Rijnland West (bron: Planmonitor, peildatum 17-03-2021)

Type	Voorschoten	Onderzoeksgebied
Harde plancapaciteit	325	6.271
Zachte plancapaciteit	482	10.949
Totale plancapaciteit	807	17.220

2.5 Kwantitatief: behoefte aan circa 6.000 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 425 woningen te zijn om de autonome vraag van de gemeente Voorschoten te voorzien (figuur 3). Ook in het onderzoeksgebied is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2030 te voorzien is er nog behoefte aan 6.029 woningen in harde plannen.



Figuur 3. Harde plancapaciteit woningen ten opzichte van vraag gemeente Voorschoten en onderzoeksgebied (2020-2030)

2.6 Kwalitatief: vooral behoefte aan sociale huur en midden huurappartementen

Conform de woonvisie van de gemeente Voorschoten is er in de gemeente Voorschoten behoefte aan woningen voor jongeren, starters en ouderen. Dit houdt in dat de gemeente inzet op de ontwikkeling van (midden) huurappartementen dichtbij voorzieningen en betaalbare woningen. Voor ouderen wil de gemeente inzetten op woonvormen die het mogelijk maken om kwetsbare groepen te huisvesten die uitstromen uit instellingen. Hierbij wil de gemeente inzetten op (woon)concepten die bijdragen aan 'Verpleeghuizen 2.0' in relatie tot langer zelfstandig thuis wonen.

Daarnaast zet de gemeente in op een toename van het aantal sociale huurwoningen, om een sociale huurvoorraad van 25% te genereren. De bestaande voorraad sociale huur voldoet niet alleen niet aan de eigen Woonvisie van de gemeente, namelijk een voorraad sociale huur van 25%, maar loopt ook achter op het gemiddelde in de woningregio

Holland Rijnland – West en het landelijk gemiddelde. Ook zet de gemeente in op betaalbare koopwoningen met een oppervlakte van 80 m² à 90 m² bij appartementen en circa 110 m² bij eengezinswoningen.

In de regio Holland Rijnland West is een sterke vraag naar middensegment woningen, met name middeldure huur tot €1.000,- en in mindere mate sociale koop tot €200.000. Daarnaast blijkt er nog te zijn naar woningen in het woonmilieu Dorps/Landelijk. Voor het type woning blijkt er relatief veel vraag te zijn naar appartementen¹.

De herontwikkeling voorziet in de toevoeging van 102 woningen². Van deze toevoeging van 102 woningen betreffen 27 woningen sociale woningbouw of niet zelfstandige wooneenheden voor ouderen. Ook worden 34 appartementen tot een oppervlakte van 80 m² toegevoegd, evenals 21 grondgebonden woningen met een oppervlakte van 120 m². Dit betekent dat circa 80% van de toegevoegde woningen bijna of geheel voldoet aan de kwalitatieve behoefte. Enkel 20 appartementen van 100 m² vallen niet binnen de kwalitatieve behoefte van de woonvisie. Daarnaast kan beargumenteerd worden dat ook deze appartementen maar net boven de grens van betaalbare koopwoningen vallen.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling van Huize Bijdorp in Voorschoten mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- De maatschappelijke functie is niet ladderplichtig, omdat de huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'maatschappelijk' is en het aantal m² maatschappelijke functies in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
- Daarnaast worden (semi)commerciële functies gerealiseerd voor de bewoners van Huize Bijdorp. Daarmee zijn ze ondergeschikt aan de functies wonen en maatschappelijk. In het kader van de ladder moeten alleen de hoofdfuncties worden getoetst.
- In Voorschoten is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de woonregio Holland Rijnland – West, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tot 2030 is er vraag naar 12.300 woningen in het onderzoeksgebied. Binnen de gemeente Voorschoten is tot 2030 vraag naar 750 woningen.
- In het onderzoeksgebied zijn er voor 6.271 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Voorschoten zijn er harde plannen voor 325 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 6.029 woningen tot 2030. In de gemeente Voorschoten blijkt er nog een behoefte aan 425 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in zowel het onderzoeksgebied als in de gemeente Voorschoten.
- De kwalitatieve vraag naar woningen in de gemeente Voorschoten richt zich met name op sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (appartementen 80 à 90 m² en eengezinswoningen circa 110 m²). In de regio Holland Rijnland West is een sterke vraag naar middensegment woningen, met name middeldure huur tot €1.000,- en in mindere mate sociale koop tot €200.000. Daarnaast blijkt er nog te zijn naar woningen in het woonmilieu Dorps/Landelijk. Voor het type woning blijkt er relatief veel vraag te zijn naar appartementen.
- Circa 80% van de woningbouwtoevoeging voldoet aan deze kwalitatieve behoefte.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1 Leegstandseffecten

Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Voorschoten en het onderzoeksgebied is er geen aanleiding om leegstand te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De herontwikkeling van Huize Bijdorp in Voorschoten voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

² Toekomstig programma minus bestaand programma.

4 Bijlage

4.1 Belangrijke beleidsaspecten

Nationale Woonagenda 2018 – 2022

Minister Ollongren heeft in de Nationale Woonagenda de ambitie uitgesproken om jaarlijks landelijk 75.000 woningen extra te willen realiseren tot 2025. De Woonagenda kent drie pijlers, te weten:

1. Versnellen en vergroten van het woningaanbod

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan en daarmee in te zetten op extra plancapaciteit om plannen die in de toekomst uitvallen op te vangen (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 3-6).

2. Betaalbaarheid

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 6-9).

3. Beter benutten bestaande voorraad

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag (Nationale Woonagenda, 2018, pag. 9 - 12).

Een groot deel van deze ambitie moet een vervolg krijgen in regionaal en lokaal beleid. Voor Voorschoten is het voornamelijk van belang om in te zetten op het versnellen van de woningbouwproductie.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

In 2017 is de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 met bijbehorend Uitvoeringsprogramma Holland Rijnland vastgesteld. Het motto van de Regionale Woonagenda is “kwaliteit voor kwantiteit”. De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda “Samen waarmaken en versnellen” in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. Voorschoten maakt onderdeel uit van de subregio West binnen de regio Holland Rijnland. Met vaststelling van de Regionale Woonagenda in maart 2018 wil de regio een kwalitatieve koers schetsen voor een goed functionerende woningmarkt (Regionale Woonagenda Holland Rijnland, 2017, pag. 2). Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Het college hecht waarde aan een goede samenwerking binnen de Leidse regio. De autonome woningbehoefte in de regio is 30.000 woningen tot 2030. Houdt hierbij rekening met instroom van buiten de regio dan komt dit op een behoefte van 36.000 woningen. De Regionale Woonagenda beschrijft diverse opgaven, waaronder een extra bouwproductie van 1.600 woningen op subregionaal niveau tot 2030 (Regionale Woonagenda Holland Rijnland, 2017, pag. 2). Er moet ingezet worden op inbreiding in plaats van uitbreiding. Bereikbaarheid is een van de pijlers om woningbouwproductie mogelijk te maken. Dit onderschrijft ook het nieuwe college dat aandacht vraagt in de actualisatie van de woonvisie voor bereikbaarheid. Bouwen voor diverse woonmilieus. Daarbij kan woningbouw niet los gezien worden van economische ontwikkeling. Hiertussen bestaat een wisselwerking.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de eerste periode tot 2022 voldoende plannen zijn, maar dat daarna de bouwproductie afneemt. Geconstateerd is dat de huidige bouwplannen om diverse redenen vertraging hebben opgelopen. Daarom de keus om sterker te sturen op tempoversnelling. Maar ook op een goede ruimtelijke, kwalitatieve afweging van ruimtegebruik, een zodanig woningbouwprogramma dat bijdraagt aan minder verdringing op de

woningmarkt en dat recht doet aan diverse woonmilieus. Aandacht voor langer zelfstandig thuiswonen, bevorderen van doorstroming en aandacht voor de verduurzaming, bereikbaar bouwen en tot slot solidariteit binnen de (sub) regio.

De Uitvoeringagenda Holland Rijnland omschrijft hoe er invulling gegeven kan worden aan de verschillende opgaven. Uit de consultatieronde is naar voren gekomen dat er extra aandacht gevraagd wordt voor de volgende thema's:

1. Monitoring, in het bijzonder voor bouwen van de sociale huursector
2. Nadere uitwerking van huisvesting van de bijzondere doelgroepen
3. Verkenning doorstroming bevorderende maatregelen
4. Helder protocol voor afweging – en toetsingskaders.

Dit heeft geresulteerd in een aantal werkgroepen die zich verder verdiepen in de onderwerpen en daarmee 'uitvoering' geven aan de gewenste ambities. Voorschoten participeert in de werkgroep 'Blijvend Betaalbaar', waarin instrumenten in kaart gebracht worden die inzicht geven in het blijvend betaalbaar houden van woningen.

Woonvisie gemeente Voorschoten 2019-2022

De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders als de landelijke Nationale Woonagenda, de aangescherpte provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017. Er wordt tot 2040 een demografische groei verwacht van 10% waarmee Voorschoten groeit naar 27.434 inwoners verdeeld over 12.126 huishoudens en 12.366 woningen. Zie onderstaand schema:

Jaartal	2018	2040
Inwoners	25.512	27.434
Huishoudens	11.127	12.126
Woningvoorraad	11.447	12.366

Bron: www.voorschoten.incijfers.nl

Om voor aankomende collegeperiode de woonopgaven in beeld te hebben heeft er een actualisatie plaatsgevonden van de Woonvisie 2016 – 2019. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonbeleid zijn als volgt:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 sociale huurwoningen extra toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma boven op de huidige plancapaciteit c.q. woningbouwprogrammering.
- Voorschoten wil energieneutraal zijn in 2030.
- We gaan vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is.
- Het woonwagenebeleid moet worden herzien.

Om de woonopgaven in beeld te brengen is enerzijds een cijfermatige analyse uitgevoerd, anderzijds een beleidsmatige. De belangrijkste stakeholder van de gemeente zijn geconsulteerd voor input, te weten de woningcorporaties, huurdersorganisaties, particulieren verhuurders, zorgpartijen en de VAC.

De rapportage 'Woonvisie 2019 – 2022' is de afronding van fase 1 waarin de woonopgaven inzichtelijk is gemaakt. Vervolgens wordt er in fase 2 de uitwerking gerealiseerd waarbij een breed participatietraject ingezet wordt, enerzijds thema gericht, anderzijds per locatieontwikkeling.