



**Leidschendam-
Voorburg**

Concept

Evaluatie

Verordening sociale en middeldure woningbouw
Leidschendam-Voorburg 2020

Afdeling MRO
Januari 2022
2186

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Doelen en uitgangspunten	3
2.1 Doelen.....	3
2.2 Uitgangspunten.....	3
2.3 Proces	4
2.4 Relaties met beleid / afspraken	4
2.5 Rol gemeente.....	5
3. Actuele ontwikkelingen	5
3.1 Demografie.....	5
3.2 Woningmarkt.....	6
3.2.1 Algemeen	6
3.2.2 Oplopende wachtduur sociale huurwoningen.....	7
3.2.2 Verstopte zorgketen.....	8
3.2.3 Woningbehoefte	8
3.2.4 Doelgroepen	9
3.3 Regionale afspraken.....	9
3.4 Omgevingsvisie – Bouwstenen Leidschendam-Voorburg.....	9
4. Resultaten	10
4.1 Realisatie sociale en middeldure woningbouw 2017-2021	10
4.2 Taskforce sociale woningbouw	11
4.3 Wat ging er goed, wat kan beter?	11
4.3.1 Proces.....	11
4.3.2 Flexibiliteit en doelgroepen.....	12
4.3.3 Financiële haalbaarheid woningbouw.....	12
4.3.4 Inzet Vereveningsfonds.....	12
4.3.5 Regionale context	13
5. Analyse	13
5.1 Ontwikkelingen woningmarkt.....	13
5.2 Proces	14
5.3 Flexibiliteit.....	14
5.4 Inzet Vereveningsfonds.....	15
6. Conclusies en aanbevelingen.....	15
6.1 Ontwikkelingen woningmarkt.....	16

6.2 Proces.....	16
6.3 Particuliere woningbouwontwikkeling.....	16
6.4 Woonoppervlak.....	17
6.5 Doelgroepen.....	17
6.6 Financiële haalbaarheid en inzet Vereveningsfonds	17
6.7 Actief grondbeleid.....	18
6.8 Aanbevelingen	18
6.9 Risico's.....	19

1. Inleiding

De evaluatie van de door de raad vastgestelde Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 (1549) – hierna te noemen Verordening – geeft inzicht in de effecten van de toepassing van deze Verordening en is uitgevoerd aan de hand van de resultaten en gesprekken met sleutelfiguren, zowel intern als extern.

Aangezien de periode van de inwerkingtreding van de Verordening sinds juli 2020 te kort is om een goede evaluatie ervan te kunnen uitvoeren, strekt deze evaluatie zich uit over een langere periode, namelijk vanaf 2017, het moment waarop de Beleidsregels woningbouw van kracht werden. Daarbij is gebruik gemaakt van de evaluatie van de Beleidsregels woningbouw 2018 t/m 2021 (1549).

De Verordening is – na het aflopen van de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016 t/m 2020 – ingebed in de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg, waarin de gemeentebrede sturing op het realiseren van sociale en middeldure woningbouw is opgenomen. De Bouwsteen vormt één van de Bouwstenen voor de op te stellen Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie zal onder meer als kader dienen om gemeentebreed en gebiedsgericht te sturen op het integraal realiseren van de verschillende ambities in de Bouwstenen per gebied, project of locatie in Leidschendam-Voorburg.

2. Doelen en uitgangspunten

De doelen en uitgangspunten van de Verordening zijn hieronder in het kort samengevat.

2.1 Doelen

- Een substantiële toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om haar inwoners betaalbare woningen te kunnen bieden;
- Het toevoegen van huur- en koopwoningen in het middeldure segment;
- Het stimuleren van doorstroming uit de sociale woningvoorraad naar middeldure woningen;
- Het vergroten van de slaagkansen van inwoners die zijn aangewezen op een betaalbare woning.

2.2 Uitgangspunten

- a. Minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen bij nieuwbouw (vanaf 10 woningen);
- b. Bouw en/of beheer van de sociale en middeldure huurwoningen (vanaf 30 woningen) door een woningcorporatie; Daarmee is de transparantie in het aanbod en toewijzing van sociale huurwoningen geborgd. Specifieke doelgroepen krijgen op deze manier toegang tot de nieuw gebouwde sociale huurwoningen;
- c. Minimum gebruiksoppervlak (sociale huurwoningen minimaal 55 m² voor een appartement en minimaal 80 m² voor een eengezinswoning, middeldure huur-/koopwoningen minimaal 75 m² voor een appartement en minimaal 100 m² voor een eengezinswoning);
- d. De gemeente initieert na indiening van het initiatief tot woningbouw een overleg met de initiatiefnemer en een woningcorporatie;
- e. De maximum huur- en koopprijzen worden bepaald conform de regionaal vastgestelde prijzen.
- f. De gemeente toetst jaarlijks de huurprijzen van sociale huurwoningen in het geval deze niet in eigendom zijn bij een toegelaten instelling;
- g. De exploitatieperiode voor sociale huurwoningen is minimaal 30 jaar;
- h. De toepassing van de bepalingen in de Verordening voor initiatiefnemers tot woningbouw wordt verankerd via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium, in het proces bij de afsluiting van de intentieovereenkomst. De uiteindelijke afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst;
- i. Afdracht in het vereveningsfonds sociale woningbouw bij niet-nakoming van het realiseren van sociale huurwoningen;
- j. Voor het realiseren van meer sociale huurwoningen kan de initiatiefnemer op grond van de Verordening een bijdrage uit het fonds ontvangen, indien meer dan 30% sociale woningbouw in het woningbouwplan is verdisconteerd;
- k. De Verordening is niet van toepassing op bouwplannen in geval vóór 1 november 2020 een ruimtelijk/programmatisch kader of overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgesteld.

2.3 Proces

Initiatieffase

Na ontvangst van een initiatief voor woningbouw regelt de Verordening dat de gemeente een overleg initieert met de initiatiefnemer en de woningcorporaties.

Beoordelingsfase

Mocht er geen overeenstemming tussen partijen komen, dan onderbouwt de initiatiefnemer waarom dit niet lukt. Gemeente beoordeelt vervolgens of de onderbouwing voldoende is.

Besluitvormingsfase

Deze fase omvat de besluitvorming van meerdere partijen. De gemeente neemt een besluit over het voorliggende woningbouwplan en daaraan gekoppeld wel of niet over te gaan tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan. De betrokken woningcorporatie besluit wel of niet deel te nemen in de bouw van sociale en/of middeldure huurwoningen. De ontwikkelaar besluit om wel of geen Anterieure overeenkomst aan te gaan met de gemeente.

2.4 Relaties met beleid / afspraken

- a. Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, de eerste stap', 17 december 2021;

- b. Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg, 13 juli 2021;
- c. Bestedingsplan langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg, 13 juli 2021;
- d. Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025.

2.5 Rol gemeente

De rol van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke initiatieven is vanuit haar grondpositie vooral faciliterend, dat wil zeggen onder voorwaarden – waaronder de regels in de Verordening – het initiatief van externe partijen mogelijk maken. Vanuit de gemeentelijke beleidsambities en doelen alsmede qua organisatie en bewaking van het proces is de gemeente, zeker bij grotere woningbouwontwikkelingen (o.a. Klein Plaspoelpolder, De Star), initiërend en actief.

Op dit moment voert Leidschendam-Voorburg een situationeel grondbeleid. De gemeente heeft in onder andere de Structuurvisie Leidschendam-Voorburg en diverse gebiedsvisies haar ruimtelijke ambities vastgelegd. Als uitgangspunt voor het grondbeleid hanteert de gemeente maatwerk.

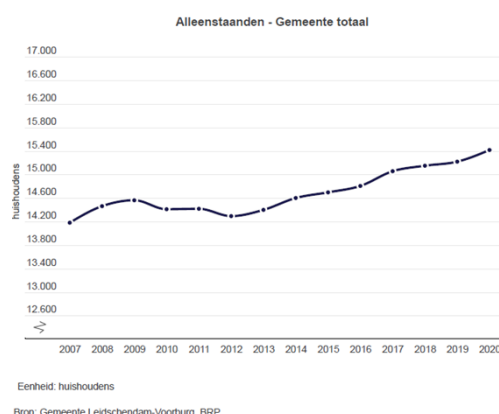
3. Actuele ontwikkelingen

De actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor de evaluatie van de Verordening zijn vooral gericht op de sociale huurwoningmarkt, aangezien de bepalingen in de Verordening over het toevoegen van middeldure woningbouw sinds de inwerkingtreding van de Verordening op 9 juni 2020 hierover geen afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemers. Zie ook de resultaten in hoofdstuk 4.

3.1 Demografie

Het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit gestaag. In Leidschendam-Voorburg gaat het dan om werkende jongeren, singles, gescheiden inwoners en ouderen wier partner is overleden.

Tabel 1 Aantal alleenstaanden 2007-2020



Voor bijzondere doelgroepen is de prognose voor 2022 te zien in de volgende tabel.

Tabel 2 Prognose benodigde woonruimte bijzondere doelgroepen 2022

	Uitstromers uit instellingen ¹	Statushouders	Overige voorrang	Totaal
Delft	153	44	76	273
Den Haag	724	229	272	1.225
Leidschendam-Voorburg	72	33	34	139
Midden-Delfland	10	8	10	28
Pijnacker-Nootdorp	23	24	6	53
Rijswijk	53	24	50	127
Wassenaar	12	12	18	42
Westland	63	47	2	112
Zoetermeer	140	53	122	315
Totaal	1.250	472	590	2.312

Cijfers gebaseerd op:

Uitstromers: afspraak verdeling door Bestuurlijke Tafel Wonen.

Statushouders: taakstelling 1^o helft 2022 maal twee gedeeld door 2,7 (= gemiddeld aantal personen per huishouden voor statushouders in 2020).

Overige voorrang: urgenten en bemiddelingen excl. herstructureringskandidaten o.b.v. cijfers 1^o helft 2021.

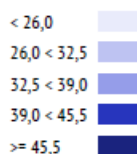
3.2 Woningmarkt

3.2.1 Algemeen

Het aandeel corporatiewoningen in de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg laat over de afgelopen 15 jaar een daling zien (bron Wijkatlas Leidschendam-Voorburg 2021). De volgende tabel geeft over de laatste 5 jaar de cijfers zien in vergelijking tot Zuid-Holland en Nederland.

Tabel 3 Corporatie- en koopwoningen Leidschendam-Voorburg, Zuid-Holland, Nederland 2014-2019 (uit: waarstaatjegemeente.nl)

	Leidschendam-Voorburg		Nederland		Zuid-Holland	
	Koopwoningen	Huurwoningen - corporatie	Koopwoningen	Huurwoningen - corporatie	Koopwoningen	Huurwoningen - corporatie
2014	56,3	26,0	56,9	30,6	51,4	34,7
2015	56,6	26,0	56,9	30,7	51,5	34,8
2016	56,9	26,0	56,9	30,2	51,6	34,1
2017	56,8	25,8	56,9	29,9	51,6	33,8
2018	57,9	25,8	57,6	29,5	52,5	33,3
2019	57,9	25,5	57,5	29,2	52,3	33,0



Eenheid: %

In Leidschendam-Voorburg wordt ca. 10% van de corporatiewoningen goedkoop scheef bewoond. Naast een negatieve invloed van het goedkoop scheefwonen op de beschikbaarheid van woonruimten voor de lage inkomensgroepen, zien woningcorporaties een positieve invloed van dit scheefwonen op de diversiteit aan bewoners van sociale wooncomplexen.

	Passend wonen in corporatiewoning
Leidschendam-Voorburg	10,2
Nederland	11,9

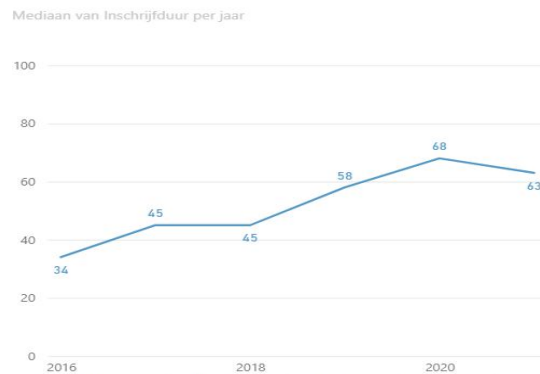
Eenheid: %

Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research

3.2.2 Oplopende wachtduur sociale huurwoningen

De wachtduur voor inwoners die zich hebben ingeschreven voor een sociale huurwoning, is in de periode 2016-2020 gestegen van 34 naar 63 maanden. Leidschendam-Voorburg is één van de gemeenten in de regio waar de slaagkans op een sociale huurwoning laag is.

Tabel 4 Wachtduur 2016-2020 (mediane wachtduur in maanden)



Bron: Aanbodrapportage Explica 2020

De volgende tabel met de Wachtijdenmonitor geeft te zien dat de wachtduur in Leidschendam-Voorburg boven het regionale gemiddelde ligt. De groep starters hebben met een wachttijd van 86 maanden de langste wachtduur.

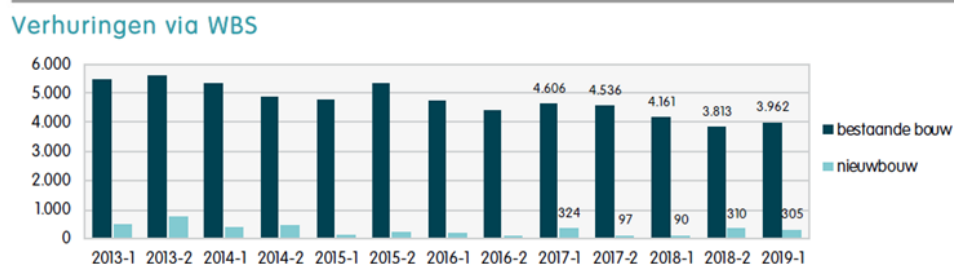
Tabel 5 Wachtijdenmonitor (mediane inschrijfduur) 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noodorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoelmeer	total
leeftijd										
18-22 jaar	48	48	40	-	-	55	-	-	45	47
23-26 jaar	73	75	86	-	-	82	(69)	71	81	76
27-54 jaar	76	82	89	84	92	84	80	81	98	82
55-64 jaar	28	42	49	37	-	65	(122)	32	79	42
65-74 jaar	26	43	53	-	(120)	104	25	62	75	45
75 jaar en ouder	36	29	39	(125)	-	(40)	(33)	9	36	33
aantal personen										
1 persoon	70	72	58	76	93	84	57	61	80	72
2 personen	66	66	86	120	(70)	71	68	82	90	70
3 personen	50	63	70	75	(92)	78	71	78	96	70
4 personen	61	75	65	(97)	-	82	72	71	83	75
5 personen	50	94	-	(144)	-	(112)	-	(78)	95	90
6 en meer personen	-	-	-	-	-	-	-	-	(79)	84
doorstromer/starter										
doorstromer	41	52	53	84	79	74	66	63	87	57
starter	76	79	86	80	93	84	70	77	83	79
inkomen										
primaire doelgroep	64	67	65	86	94	81	71	63	87	71
- waarvan minima	62	65	61	84	(95)	81	69	58	91	69
- waarvan ov. primair	70	71	81	90	(93)	82	77	71	85	74
middeninkomens	63	75	73	83	70	70	62	78	78	74
totale EU-doelgroep (pri+sec)	65	71	66	82	92	81	70	70	86	72
total	65	71	67	84	91	81	68	71	85	72

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In 2020 zijn er 3.829 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.628 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

De volgende tabel laat het dalende aantal verhuringen zien.

Tabel 6 Verhuringen sociale huurwoningen Leidschendam-Voorburg 2013-2019



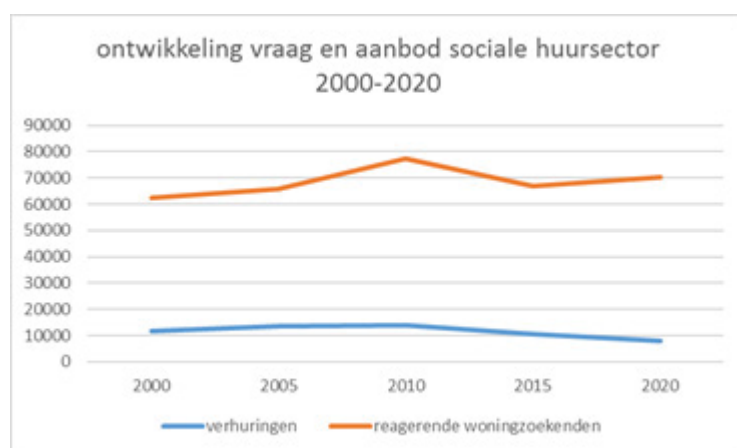
3.2.2 Verstopte zorgketen

Vanwege het gebrek aan goedkope woningen stagneert de uitstroom van bewoners in GGZ¹- en LVB²-zorginstellingen. Er is een groot tekort aan geschikte zelfstandige woonruimte in een leefomgeving die de zelfstandigheid stimuleert. Mensen die klaar zijn om uit te stromen uit een zorginstelling, moeten daardoor wachten tot geschikte woonruimte beschikbaar is. Dit heeft grote financiële³ en maatschappelijke consequenties. Het gevolg is dat de zorgketen verstopt raakt en de instroom wordt belemmerd. Ook heeft dit grote gevolgen voor de leefbaarheid in woongebouwen met sociale huurwoningen.

3.2.3 Woningbehoefte

De diversiteit aan woningbehoeften is groot. Zo is de behoefte aan een goedkope woning het grootst onder starters en jongeren op de woningmarkt. Nu wijken jongeren in Leidschendam-Voorburg voor een woning vooral uit naar Den Haag. Tot 2040 is de verwachting dat de vraag naar appartementen (huur/koop) in de betaalbare en middeldure prijssegmenten het grootst zal zijn.

Tabel 7 Ontwikkeling vraag en aanbod sociale huursector (uit: Bouwsteen groene woongemeente)



Binnen de gehele woningmarkt is behoefte aan appartementen en specifieke woonzorgvormen voor de bijzondere doelgroepen (kwetsbare inwoners, ouderen, enz.).

¹ GGZ = Geestelijke Gezondheidszorg

² LVB = Licht verstandelijke beperking

³ Zo kost een gemiddelde plek in een beschermde woonvoorziening ongeveer €50.000,- op jaarbasis.

3.2.4 Doelgroepen

Naast de huisvesting van reguliere woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders, (arbeids)migranten, kwetsbare (oudere) inwoners, de uitstroom uit zorginstellingen per 2023 en de maatschappelijke opvang van inwoners die dakloos zijn of dreigen te worden vanaf 2026. Deze groepen zijn vaak aangewezen op een sociale huurwoning, al dan niet met begeleiding. Dit kan invloed hebben voor de leefbaarheid in wooncomplexen en buurten en leidt soms tot achteruitgang van de sociale cohesie. De prognose voor de opgave van een aantal doelgroepen is gebaseerd op de volgende cijfers:

- Uitstroom beschermd wonen: 60-90 woningen per jaar
- Statushouders: 50-100 woningen per jaar
- Maatschappelijke opvang: 50-80 woningen per jaar

Sinds 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de jeugdzorg, zodat het van groot financieel belang is dat jeugdigen vanaf 18 jaar kunnen uitstromen naar een zelfstandige – bij voorkeur goedkope – woning. Vanaf 2023 is de gemeente verantwoordelijk voor de uitstroom van kwetsbare inwoners uit beschermd wonen die in de meeste gevallen over weinig inkomen beschikken en net als de groep jongeren op goedkope woningen zijn aangewezen. Het bouwen van sociale huurwoningen net onder de huurprijsgrens gaat voorbij aan de groep voor wie de woningnood het hoogst is. Bovendien bestaat het risico dat deze woningen bij de eerstvolgende huurverhoging alweer te duur zijn voor de sociale huurwoningmarkt.

3.3 Regionale afspraken

Voor 2030 hebben de samenwerkende partijen – gemeenten, woningcorporaties en samenwerkende huurorganisaties in de woningmarktregio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland regionale doelen voor de woningmarkt Haaglanden gesteld. Partijen willen een toename van het totaal aantal woningen en samen met de woningcorporaties een toename van het aantal sociale woningen, een betere verdeling van de sociale woningen over gemeenten in de regio en een groter aandeel corporatiewoningen toewijzen aan mensen met de laagste inkomens. Het tussenakkoord is een eerste stap in het behalen van de doelen. In het tussenakkoord staan afspraken over de woningtoename en werkafspraken die nog nodig zijn om de regionale doelen te halen. In Leidschendam-Voorburg zullen vóór 2030 minimaal 750 woningen aan de sociale woningvoorraad worden toegevoegd. Partijen hebben afgesproken om de opbrengst van deze werkafspraken, zodra dat kan, vast te leggen in een eindakkoord. Deze afspraken zijn de basis voor een langdurige en intensieve samenwerking om met elkaar de woningmarkt in de regio Haaglanden sterker te maken. De regionale woningmarktafspraken richt zich op doelgroepwoningen, waartoe ook flexwoningen worden gerekend.

3.4 Omgevingsvisie – Bouwstenen Leidschendam-Voorburg

De bouwstenen zijn een belangrijke tussenstap in de ontwikkeling van een gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt in de volgende collegeperiode opgesteld en vastgesteld. De bouwstenen bouwen voort op het Kompas voor de Leefomgeving Leidschendam-Voorburg en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. De Bouwsteen groene woongemeente bevestigt dat de lokale behoefte aan met name betaalbare woningen groot is. Tegelijkertijd constateert deze Bouwsteen dat er ruimte is om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. De gemeente wil voldoen aan die vraag. Dat doen we door de beperkte ruimte die er is

optimaal te benutten zónder dat dat ten koste gaat van groen en zónder dat we meer de hoogte ingaan dan we gewend zijn. Uitbreiding onder die voorwaarden kan, gezien de woningaantallen in de lopende projecten, met 4.500 tot 5.000 woningen.

In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg zijn de volgende conclusies ten aanzien van de vraag naar betaalbare en geschikte woningen.

- De woningbouwplannen in de Bouwsteen groene woongemeente geven te zien dat de beschikbare woningbouwlocaties tot 2040 hoofdzakelijk betrekking hebben op particuliere grond.
- De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen steeds verder op, zodat inwoners van Leidschendam-Voorburg die zijn ingeschreven steeds langer moeten wachten op een goedkope huurwoning.
- De vraag van kwetsbare inwoners en statushouders naar een woning zal de komende jaren fors toenemen. Enerzijds door de decentralisatie van de huisvesting van uitstromers uit een zorginstelling naar de gemeente per 2023 en anderzijds door de verhoogde taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
- De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar toegankelijke woningen voor oudere inwoners van Leidschendam-Voorburg.

4. Resultaten

Uit de evaluatiegesprekken met interne en externe sleutelpersonen blijkt dat de Beleidsregels woningbouw alsmede de Verordening ertoe hebben bijgedragen dat meer sociale huurwoningen zijn gebouwd.

4.1 Realisatie sociale en middeldure woningbouw 2017-2021

Veel woningbouwprojecten en -initiatieven in Leidschendam-Voorburg zijn in ontwikkeling. Voor een beperkt deel van de initiatieven tot woningbouw zijn concrete afspraken gemaakt over de betrokkenheid van de woningcorporaties. De redenen hiervoor zijn:

- De initiatiefnemer wil vastgoed ontwikkelen voor eigen portefeuille of heeft al bindende afspraken gemaakt met een belegger.
- Het initiatief dateert van voor Beleidsregels woningbouw 2017 en Verordening 2020
- Het initiatief dateert uit de periode dat de corporaties over onvoldoende investeringscapaciteit hadden.

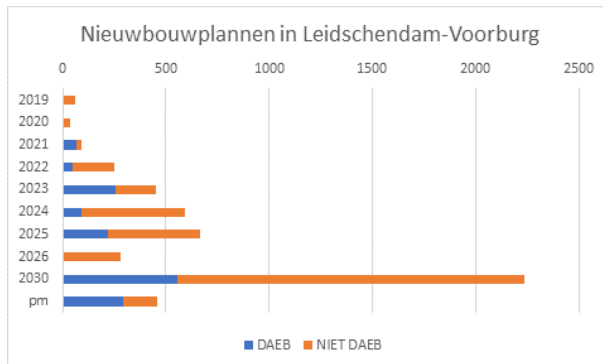
Tabel 8 Aantal op te leveren sociale huurwoningen 2021 – 2030 - indicatief

Jaar	Totaal
2021	66
2022	49
2023	259
2024	90
2025	222
2030	849
Totaal	1535

Vorenstaande tabel laat vanuit het vorenstaande indicatieve beeld van de sociale woningbouw en de samenwerking van de gemeente met de woningcorporaties zien:

- wat de verhoudingen tussen markt en sociaal in de toekomstige woningbouwplannen zijn;
- dat er nu veel ‘geprogrammeerd’ staat voor oplevering in 2030 (dus nog zacht is);
- dat er een behoorlijk aandeel van het sociale programma door particuliere partijen wordt ontwikkeld.

Tabel 9 Nieuwbouwplannen en – initiatieven Leidschendam-Voorburg



4.2 Taskforce sociale woningbouw

In Leidschendam-Voorburg werken gemeente en corporaties al sinds eind 2018 samen aan de realisatie van de sociale woningbouwopgave in de Taskforce Sociale woningbouw. Doel is te komen tot versnelling van sociale woningbouw en uitbreiding van het aantal locaties hiervoor. Afspraken worden vastgelegd in het Bestuurlijk overleg wonen Leidschendam-Voorburg. Dit proces is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties. In de Taskforce is tot nu toe het volgende inzichtelijk gemaakt:

- het sociale huurdeel (DAEB) van het toekomstige woningbouwprogramma;
- de woningbouwprojecten waarin WoonInvest en/of Vidomes het sociale programma voor hun rekening nemen.

De Taskforce zorgt ervoor dat de woningcorporaties vroegtijdig op de hoogte zijn van de nieuwe woningbouwontwikkelingen, weten wat er speelt en knelpunten kunnen bespreken waar zij tegenaan lopen.

4.3 Wat ging er goed, wat kan beter?

Uit de gesprekken met interne en externe sleutelpersonen komt het volgende naar voren.

4.3.1 Proces

De toepassing van de Verordening heeft ertoe bijgedragen dat de corporaties regelmatig om tafel zitten met initiatiefnemers tot woningbouw. Zowel Vidomes als WoonInvest ervaren dit als erg positief. Steeds vaker zitten zij aan het begin van de woningbouwontwikkeling aan tafel met de initiatiefnemer. Het blijkt dat partijen er inhoudelijk meestal wel uitkomen, mits de initiatiefnemer niet voor eigen portefeuille ontwikkelt of al bindende afspraken heeft gemaakt met een belegger. De corporaties is veelal bereid om afwijking van het woningbouwplan van de initiatiefnemer ten opzicht van hun Programma van Eisen te accepteren. De Verordening voorziet echter niet in een aantal vervolgstappen als de corporatie en de initiatiefnemer er samen niet uitkomen. Ook is niet geregeld wat de gemeente in zo'n geval kan doen om nog wel sociale huurwoningen te realiseren.

Binnen de gemeentelijke organisatie worden de regels in de Verordening als duidelijk en helder ervaren. De regels worden in de meeste gevallen opgenomen in de Intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. Niet altijd komen deze regels in het eerste contact met de initiatiefnemer duidelijk naar voren. Dit blijkt in een later stadium soms tot problemen te leiden in de afspraken over de woningbouwontwikkeling. Dit werkt vertragend in de ontwikkeling van woningbouw.

De initiatiefnemer heeft soms moeite om een financieel haalbaar woningbouwplan te ontwikkelen. Daarnaast komen de gemeentelijke ambities die niet afdwingbaar zijn onder druk te staan, doordat de voorwaarden voor woningbouw zijn vastgelegd in een wettelijke regeling, zijnde de Verordening. Gevolg is dat de initiatiefnemer ter compensatie oplossingen zoekt in een groter bouwvolume en het afzien van de gestelde ambities op andere terreinen.

Onduidelijk in de Verordening is wanneer een akkoord moet zijn bezegeld tussen de initiatiefnemer en de corporatie en op basis daarvan een collegebesluit moet volgen.

4.3.2 Flexibiliteit en doelgroepen

De corporaties bepleiten meer flexibiliteit in de toepassing van het vereiste woningoppervlak. Voor starters en studenten is het volgens hen maatschappelijk goed uitlegbaar om kleinere woningen te bouwen. Het advies is om een andere ondergrens op te zoeken. De corporaties staan positief tegenover het aansluiten bij de doelgroepwoningen uit het Tussenakkoord en het sturen op huisvesten van bijzondere groepen.

De Verordening biedt te weinig ruimte voor de woningcorporaties om in het licht van hun investeringsagenda de keuze te maken wel of niet in een nieuw woningbouwinitiatief te stappen.

4.3.3 Financiële haalbaarheid woningbouw

De ervaring met woningbouwontwikkelingen over de afgelopen jaren leert dat vrijwel altijd de financiële haalbaarheid van de sociale woningbouwcomponent in deze ontwikkelingen een meer of minder pregnante rol speelt. Dit speelt met name bij kleinere woningbouwprojecten en initiatieven tot samengestelde woongebouwen. Zowel voor marktpartijen als woningcorporaties blijkt het in de praktijk lastig kleinere woningbouwplannen te realiseren. De bouw- en ontwikkelingskosten per woning zijn dan relatief hoger. De schaarste aan bouwmaterialen en hoge grondprijzen versterken dit. Belangrijk is volgens de woningcorporaties goed onderbouwd de discussie over de kosten aan te gaan met initiatiefnemers, zoals over meer over de stichtingskosten en kosten van parkeren in relatie tot de parkeernormen. In een aantal woningbouwprojecten bleek de geoffreerde prijs voor de te bouwen sociale huurwoningen financieel niet haalbaar voor de betreffende woningcorporatie.

4.3.4 Inzet Vereveningsfonds

De inzet van het Vereveningsfonds sociale woningbouw is geslaagd in het aanjagen van sociale woningbouw door de financiële prikkel van de verplichte afdracht in het fonds bij niet-realiseren van sociale woningbouw. Dit heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers vaker overgingen tot sociale woningbouw. In slechts enkele gevallen gaf de initiatiefnemer de voorkeur aan een afdracht in het vereveningsfonds. De voorwaarden voor de storting zijn echter niet geregeld in de Verordening, zoals onder meer het moment van storting en de vereiste van een bankgarantie/zekerheidsstelling.

Niet geslaagd is de subsidieregeling voor sociale woningbouw. Sinds deze regeling per 2018 is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor de realisatie van meer dan 30% sociale woningbouw. De subsidie is uitsluitend aan te vragen door de corporaties, omdat het uitgangspunt is dat de corporaties de enige partij zijn om sociale huurwoningen te realiseren.

De huidige inzet van het Vereveningsfonds is daarom volgens velen niet effectief. Een bijdrage uit het vereveningsfonds zou kunnen helpen als de ontwikkelaar en de corporatie er niet uitkomen, maar is op grond van de Verordening nu niet mogelijk.

4.3.5 Regionale context

De Verordening loopt niet synchroon aan de regionale woningmarktafspraken, aangezien geen relatie wordt gelegd met de doelgroepwoningen in deze afspraken. Ook worden flexwoningen in de regionale afspraken meegeteld voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave. De duur van de vereiste exploitatieperiode voor de sociale huurwoningen is gesteld op 30 jaar. Deze past niet meer in de regionale afspraken met de Provincie, waarin een termijn van 25 jaar is opgenomen.

5. Analyse

De evaluatie van de Verordening laten een positieve ontwikkeling zien ten aanzien van het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg over de periode 2018-2020. De realisering van sociale huurwoningen verloopt nog lang niet overal soepel en blijft achter op de gewenste voorraad aan goedkope woningen. Dit onderbouwt de constatering in de Bouwsteen groene woongemeente dat de lokale behoefte aan met name betaalbare woningen nog steeds groot is.

Het vergroten van de sociale en middeldure woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg vormt een belangrijk thema in de op te stellen Omgevingsvisie, gericht op integrale sturing op verschillende ambities en voorwaarden. De ambities staan met name onder druk doordat voor woningbouw wettelijke regels zijn gesteld door de gemeente en andere beleidsdoelen niet zijn vertaald in concrete voorwaarden. De Omgevingsvisie is het instrument om in samenhang te komen tot gemeentebrede of gebiedsgerichte beleidsdoelen. De uitwerking in wettelijke bepalingen op verschillende beleidsterreinen volgt in het Omgevingsplan dat initiatiefnemers dan (vooraf) meer duidelijkheid kan geven.

5.1 Ontwikkelingen woningmarkt

Uit de ontwikkeling van de woningvoorraad over de afgelopen twee decennia blijkt een toename van het aantal koopwoningen en een daling van het aantal corporatiewoningen. De volgende factoren bepalen de toenemende wachtduur voor een sociale huurwoning:

1. De stagnatie in de doorstroming vanuit goedkope eengezinswoningen, zodat schaarste aan dit soort woningen verder toeneemt;
2. De afname van de sociale huurwoningvoorraad van 9.606 naar 9.430 in Leidschendam-Voorburg over de periode 2012-2019;
3. De stijgende vraag naar een betaalbare woning, mede veroorzaakt door meer eenpersoonshuishoudens.

4. De afname van het aantal verhuringen en de toename van het aantal woningzoekenden (zie de volgende tabel).

De afname van het aanbod aan betaalbare woningen, de verstopte zorgketen en het gebrek aan mogelijkheden tot doorstroming ondersteunen versterken de oplopende wachttijden. Dit zet het draagvlak van het voorzieningenniveau in Leidschendam-Voorburg onder druk.

Momenteel zijn er veel woningbouwinitiatieven met mogelijkheden voor de realisatie van ca. 1.500 sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg. De daadwerkelijke uitvoering van deze plannen moet worden afgewacht maar het is aannemelijk dat de doelstelling van minimaal 750 woningen ruim wordt overschreden. Veel woningbouwinitiatieven zijn in handen van particuliere ontwikkelaars; de gemeente heeft vrijwel geen bouwlocaties beschikbaar. Dit vraagt om goede samenwerking tussen de woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars.

Leidschendam-Voorburg scoort lager dan het landelijk en regionaal gemiddelde op goedkoop scheefwonen. Het effect van de maatregelen tegen het goedkoop scheefwonen zijn beperkt. Zie ook de raadsbrief Scheefwonen (1402).

5.2 Proces

De problemen van de initiatiefnemer met de financiële haalbaarheid van een woningbouwplan door de toepassing van de Verordening, is te verklaren door gebrek aan vooronderzoek voorafgaand aan de indiening van een initiatief tot woningbouw. De ervaring dat de woningbouwprojecten langer duren door toepassing van de Verordening is mede terug te voeren op het feit dat de eerder geldende Beleidsregels en de huidige Verordening niet altijd duidelijk zijn neergezet in het eerste contact met de initiatiefnemer tot woningbouw. Vroegtijdig overleg met initiatiefnemers tot woningbouw, meestal commerciële partijen, biedt kansen om een woningbouwproject goed door te rekenen en daarin transparantie te brengen. Ook het voldoen aan gemeentelijke ambities op andere beleidsterreinen leidt soms tot vertraging.

De Verordening biedt geen heldere bepalingen voor de initiatiefnemer om zelf de sociale woningbouw te bouwen en te beheren, terwijl de meeste woningbouwlocaties in Leidschendam-Voorburg eigendom zijn van particuliere vastgoedeigenaren.

De oorzaak dat corporatie en initiatiefnemer er samen niet uitkomen om sociale woningen te realiseren kan veelzijdig en veelkleurig zijn, waarbij onder andere de woningprogrammering en de financiële haalbaarheid een rol spelen. Ook zijn de gestelde ambities en voorwaarden van de gemeente op het gebied van bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, parkeren en groen van invloed op de haalbaarheid.

5.3 Flexibiliteit

Aangezien de regels in de verordening onverkort van toepassing zijn op alle woningbouwinitiatieven zonder onderscheid in omvang en complexiteit, bestaat weinig tot geen flexibiliteit in de ontwikkeling van het woningbouwplan. Dit geldt onder andere voor samengestelde woongebouwen met sociale en dure woningen. Dit heeft tot gevolg dat dit zowel voor de bouwkosten als voor de huurprijs en servicekosten niet bereikbaar is voor de huurders van de sociale huurwoningen.

5.4 Inzet Vereveningsfonds

De inzet van het Vereveningsfonds draagt onvoldoende bij aan het doel, namelijk het toevoegen van meer sociale huurwoningen aan de woningvoorraad. Immers, er is uitsluitend een financiële bijdrage uit het fonds mogelijk, indien de initiatiefnemer meer dan 30% sociale huurwoningen bouwt. De afgelopen jaren is deze prikkel niet realistisch gebleken, er is geen beroep gedaan op een subsidie op grond van de Verordening. De wijziging van de Verordening wat betreft de inzet van het Vereveningsfonds is op korte termijn gewenst om een aantal redenen. Er doen zich geen woningbouwinitiatieven met meer dan 30% sociale woningbouw voor. De gemeente kan de gelden in het Vereveningsfonds op dit moment niet voor andere doelen inzetten dan nu in de Verordening is geregeld. Ook kunnen initiatiefnemers geen subsidie aanvragen. Het fonds is inmiddels gevuld (zie onder).

Stand van zaken verevening sociale woningbouw ultimo 31 december 2021

Woningbouwproject	Aantal woningen	Afdracht
Fonteinkeik	18 woningen	€ 131.819,40
W. de Bijelaan	1 woning	€ 24.411,00
Totaal		€ 156.230,00

Bij kleinere woningbouwprojecten is in een aantal gevallen de behoefte geuit om een financiële ondersteuning te bieden om het van de grond te tillen. Deze mogelijkheid is er nu niet.

Het ontbreken van een match tussen de prijs die de ontwikkelaar heeft berekend en de prijs die de corporatie wil/kan betalen, zou in het geval de vraagprijs goed is onderbouwd en realistisch is, kunnen worden verzacht door een financiële impuls vanuit het Vereveningsfonds.

6. Conclusies en aanbevelingen

De Verordening heeft in de basis het juiste effect, namelijk het vergroten van het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen. De toepassing van de Verordening en het vereveningsinstrument heeft vaker en tot meer sociale huurwoningen in de woningbouwplannen van externe initiatiefnemers geleid.

Een belangrijke conclusie is dat de inwerkingtreding van de Beleidsregels woningbouw per 2017 en de Verordening per 2020 niet tot gevolg hebben gehad dat externe initiatiefnemers afhaken om woningbouw in Leidschendam-Voorburg te ontwikkelen. Ook blijkt de verplichte vereveningsbijdrage bij niet-realiserings van 30% sociale woningbouw geen breekpunt.

De herziening van de Verordening is op korte termijn gewenst met als doel:

- Het faciliteren van sociale en middeldure woningbouw door commerciële partijen;
- Het bieden van de keuzemogelijkheid aan woningcorporaties om wel of niet deel te nemen in een woningbouwontwikkeling;
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Een alternatieve inzet van het Vereveningsfonds sociale woningbouw, teneinde sociale woningbouw door commerciële partijen te faciliteren en de inzet van de subsidie uit het Vereveningsfonds te wijzigen.

Daarnaast dient de Verordening op een aantal technische punten te worden aangepast passen. Wijzigingen in de sturing op het ruimtelijk beleid van de gemeente zal via het spoor van de Omgevingsvisie lopen.

6.1 Ontwikkelingen woningmarkt

De actuele cijfers tonen een gestage toename van koopwoningen en een daling van het aantal sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg.

Ook ten opzichte van de regio en landelijk loopt Leidschendam-Voorburg achter in het aandeel goedkope woningen.

De daling van het aantal sociale huurwoningen, de fors oplopende wachttijd, het gebrek aan doorstroming en de verstopte zorgketen onderstrepen de urgentie tot sturing vanuit de gemeente op het toevoegen van sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen aan de bestaande woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. De afgenomen voorraad aan sociale huurwoningen sinds 2007, de stijging van het aantal woningzoekenden en de toename van kwetsbare inwoners versterken de noodzaak tot deze sturing.

Het wegtrekken van jongeren uit Leidschendam-Voorburg versterkt de vergrijzing en zet het benodigde draagvlak van voorzieningen (economie, welzijn, zorg) onder druk.

6.2 Proces

De efficiency in het toepassen van de regels in de Verordening is te verbeteren door het eenduidig en goed regelen van de voorwaarden voor woningbouw in plaats van onderhandeling hierover per project. Dit kan het soms moeizame verloop van de onderhandelingen met de initiatiefnemers verminderen. Aangezien het onderzoek van de initiatiefnemer tot woningbouw naar de haalbaarheid van een woningbouwplan en daarmee het woningbouwprogramma vaak al plaatsvindt in de fase om te komen tot een Intentieovereenkomst, is duidelijkheid vooraf over de voorwaarden noodzakelijk.

De mogelijke vertraging in de uitvoering van woningbouwprojecten door toedoen van de Verordening is in belangrijke mate te voorkomen door in het eerste contact met de initiatiefnemer deze te wijzen op de Verordening.

De initiatiefnemer is ten tijde van de indiening van het initiatief tot woningbouw veelal ook onvoldoende op de hoogte van de verplichte consultatie van de woningcorporaties.

6.3 Particuliere woningbouwontwikkeling

Gezien het feit dat het overgrote deel van de woningbouwplannen plaatsvindt op particuliere bouwgrond, is het regelen van de mogelijkheid tot beheer en toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep door een andere partij dan de woningcorporaties in de Verordening gewenst. Daarnaast noopt de investeringsagenda en beperkte financiële middelen van de corporaties tot het inbouwen van flexibiliteit in de Verordening om de keuze te kunnen maken wel of niet deel te nemen in een woningbouwplan.

Voor meer efficiency en effectiviteit in de toepassing van regels en ambities van de gemeente kan de inrichting van een breder platform voor ruimtevragers een oplossing bieden. In andere gemeenten zijn goede ervaringen opgedaan met het instellen van overleg met gemeente, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars woningcorporaties en andere partijen om het bredere gesprek

te voeren over gebiedsontwikkeling en verwezenlijking van de verschillende voorwaarden en ambities van de gemeente. Het proces rond het opstellen van de Omgevingsvisie kan hierbij een vertrekpunt zijn.

Flexibiliteit in woningbouw kan ook worden gezocht in mogelijkheden om beschikbare woningbouwlocaties aan elkaar te koppelen, zodat de vraag naar sociale en middeldure woningen en het aanbod van initiatiefnemers beter op elkaar kan aansluiten.

6.4 Woonoppervlak

De regels voor gebruiksoppervlak zijn in de Verordening te rigide in het licht van de actuele ontwikkelingen en de woningbehoefte. Op grond van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de uitstroom van cliënten met een zorgvraag is in sommige gevallen een lager gebruiksoppervlak wenselijk in het licht van de schaarste aan locaties om woningen te bouwen. Ook de huur voor met name jongeren en inwoners met een zorgvraag ligt veelal te hoog bij woningen met het vereiste minimumoppervlak van 55 m². Dit pleit voor het inbouwen van een keuzemogelijkheid teneinde de woonkwaliteit te kunnen borgen door bij wijze van maatwerk een lager woonoppervlak als voorwaarde te hanteren.

6.5 Doelgroepen

De Verordening omvat geen bepalingen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, terwijl deze expliciet onderdeel uitmaken van de Bouwsteen groene woongemeente.

De sociale huurwoningen in de ingediende bouwplannen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd, en niet aan een corporatie worden overgedragen, komen nu niet terecht bij de doelgroep. Daarmee is de weg naar een gelijke toegang van deze woningen voor inwoners met een kleine beurs afgesneden. Dit pleit voor het opnemen van het begrip “doelgroepen” in de Verordening.

Aansluiting bij het regionale woningtoewijzingssysteem Woonnet Haaglanden zal de toegankelijkheid van particuliere verhuurders tot de sociale huurwoningmarkt goed kunnen faciliteren.

Bovendien verlicht dit de administratieve last vanuit de gemeente voor de controle op het behoud van de nieuw gebouwde woningen als sociale huurwoning. Het SVH-bestuur is recent akkoord gegaan met een laagdrempelige dienstverlening aan particuliere verhuurders.

6.6 Financiële haalbaarheid en inzet Vereveningsfonds

Het uitblijven van de stimulans vanuit het Vereveningsfonds om met subsidie meer dan 30% sociale huurwoningen te bouwen noopt tot aanpassing van de inzet van dit fonds. De subsidieregeling in de Verordening verdient in het licht van de noodzaak tot het toevoegen van meer sociale huurwoningen op korte termijn een andere aanwending. De gemeente kan de middelen in het vereveningsfonds nu uitsluitend inzetten om externe initiatiefnemers financieel te ondersteunen om meer dan 30% sociale huurwoningen te realiseren.

Gezien de stijgende bouwkosten over de afgelopen jaren is de inzet van een fonds voor sociale woningbouw nog belangrijker geworden.

6.7 Actief grondbeleid

De kansen om te komen tot het vergroten van de woningvoorraad met goedkope en middeldure woningen in Leidschendam-Voorburg kunnen nog groter zijn door vaker over te gaan tot actief grondbeleid. De mogelijkheden tot ontwikkeling van actief grondbeleid maken onderdeel uit van de uitwerking van de Omgevingsvisie.

In de praktijk blijkt dat gemeenten – ook elders in den lande – veel lastigere onderhandelingen moeten voeren, als de gemeente geen grondpositie heeft.

Bij actief grondbeleid is de gemeente eigenaar of verwerft de gemeente de grond. Het is niet nodig om in de Verordening hierbij vooraf eisen te stellen, omdat de raad altijd op enig moment besluit over de doelen van de grondverkoop en de eisen die meegegeven worden. Bij actief grondbeleid is het mogelijk eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma vast te leggen in de koopovereenkomst. Wanneer voor dit doel de gemeente eerst grond verwerft en deze eisen niet door de markt kunnen worden opgepakt, is actief grondbeleid niet effectief en resteren hoge verwervingskosten voor de gemeente. Bij toepassing van dit instrument is voorzichtigheid geboden.

6.8 Aanbevelingen

- **Art 1 Begripsomschrijvingen**
Flexwoningen worden in de regionale woningmarktafspraken meegeteld voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave. Een sociale huurwoning kan derhalve worden beschreven als (flex)woning.
- **Art. 3 Afbakening**
In lid 5 wordt bepaald dat de Verordening niet van toepassing is indien een IOK/AOK of ruimtelijk kader is vastgesteld. Het is gewenst hieraan de voorwaarde te koppelen dat in die documenten afspraken over sociale/middeldure woningbouw zijn opgenomen.
- **Art. 4 Verplicht aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur-koopwoningen**
Er worden voorwaarden gesteld aan minimale omvang van het project (lid 1) en de gebruiksoppervlakte voor appartementen en grondgebonden woningen (lid 2).
 - Lid 1: Kleine projecten leveren geen sociale huurwoningen op, zodat er een optie moet zijn om in kleine projecten sociale huur worden vervangen door sociale koop.
 - Lid 2: De oppervlakenormen zijn bedoeld voor reguliere woningbouw. Voor studio's/doelgroepwoningen kan mogelijk van een lagere norm worden gehanteerd. Dit kan bijdrage aan een vergroting van het woningaanbod, met name voor jongeren.
- **Art. 6 Realisatie sociale en middeldure huurwoningen door woningcorporatie**
Particuliere ontwikkelaars willen soms bij voorbaat geen samenwerking met corporaties. De beschreven procedure wordt in dat geval een formaliteit. In artikel 1 is bepaald dat een sociale huurwoning door een woningcorporatie moet worden gekocht. Daarmee is de verhuur door een particulier in feite uitgesloten. Dit behoeft aanpassing van de Verordening om de bouw en verhuur van sociale huurwoningen door marktpartijen te vergemakkelijken.
- **Art. 7 Realisatie sociale huurwoningen en middeldure huur-/koopwoningen door marktpartij**
Hiervoor zijn afspraken nodig met de initiatiefnemers en woningcorporaties over hoeveel tijd zij mogen nemen om een plan te beoordelen en wanneer ze aangeven definitief niet mee te willen werken, bijvoorbeeld via een schriftelijke standaardverklaring. Voorwaarden dienen te worden toegevoegd voor eigen beheer/verhuur van sociale huur door particuliere ontwikkelaars (o.a. woningtoewijzing).

- Art. 11 Hoogte van de afkoopsom
In de raadsvergadering op 5 oktober 2021 is toegezegd dat de hoogte van het bedrag dat een ontwikkelaar in het vereveningsfonds moet storten, wordt gezien (toezegging 799).
- Hoofdstuk 4 Subsidie sociale huurwoningen
Wijziging regels is urgent voor het onttrekken van gelden uit het vereveningsfonds om de financiële haalbaarheid van met name kleinere woningbouwprojecten te vergroten.
- De financiële haalbaarheid van sociale woningbouw, met name in woningbouwprojecten van geringe omvang, kan de gemeente in belangrijke mate vergroten door als gemeente een startkapitaal te storten in het Vereveningsfonds.
- Art. 21 Hardheidsclausule
Onduidelijk is in welk stadium van het ontwikkelproces de raad wordt geraadpleegd over toepassing van de hardheidsclausule. Dit moet worden verhelderd.
- Het in het kader van de uitwerking van de Omgevingsvisie onderzoeken van de mogelijkheden van actief grondbeleid.
- Het instellen van een platform voor ruimtevragers met als doel gebiedsgericht te werken aan woningbouwontwikkelingen.

6.9 Risico's

Het niet nakomen van de bepalingen in de Verordening bergt een aantal risico's in zich. Allereerst is de gemeente gehouden aan de Regionale Woningmarktafspraken met de Provincie Zuid-Holland om minimaal 750 sociale huurwoningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. Bij het uitblijven van de nieuwbouw van sociale huurwoningen kan de gemeente zodoende de beschikbaarheid van betaalbare woningen onvoldoende waarborgen. Het oplopend tekort aan sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg leidt tot hoge kosten voor de gemeente, onder meer doordat er te weinig woningaanbod is voor de uitstroom van jeugdigen uit een intramurale instelling. De uitvoering van wettelijke taken door de gemeente komt hierdoor onder druk te staan, zoals de huisvesting van inwoners uit beschermd wonen en statushouders in een zelfstandige woning. Het beschikbaar houden van koopwoningen voor bepaalde doelgroepen is lastig te waarborgen. Het niet realiseren van sociale woningbouw volgens de regionale woningmarktafspraken kan gevolgen hebben voor de goedkeuring van woningbouwplannen door de provincie.