

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 28 november 2023

Nummer 3166

Onderwerp Raadsbrief Woonagenda gemeente Leidschendam-Voorburg 2024 t/m 2027

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

Op grond van de Nationale prestatieafspraken dient de Woonagenda gemeente Leidschendam-Voorburg 2024-2027 – hierna te noemen Woonagenda – als basis voor het jaarlijks uitbrengen van de biedingen van de woningcorporaties op het gemeentelijk woonbeleid. De Woonagenda Leidschendam-Voorburg 2024-2027 geldt per 1 januari 2024 en is het gemeentelijk uitvoeringsprogramma van het landelijk, regionaal en lokaal woonbeleid. De Woonagenda is opgesteld in samenwerking met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties en De bevoegdheid voor het vaststellen van uitvoeringsprogramma's ligt bij het college. De Woonagenda is vastgesteld door het college. Met deze brief wordt de raad hierover geïnformeerd.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

De Woonagenda is het uitvoeringsprogramma voor wonen en vloeit voort uit het woonbeleid in het [Kompas voor de Leefomgeving](#), de [Bouwsteen groene woongemeente](#) en de [Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg](#) en het financiële kader van beschikbare middelen.

De ambities en doelstellingen uit het woonbeleid zijn vertaald in concrete maatregelen die het college de komende jaren gaat nemen. Deze hangen nauw samen met andere gemeentelijke uitvoeringsprogramma's zoals het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023-2026 en het Groenactieplan. Met een aantal maatschappelijke partners maakt het college concrete afspraken en sluit daarvoor overeenkomsten af. Een voorbeeld is de Overeenkomst Prestatieafspraken sociaal wonen 2024.

De Woonagenda formuleert geen nieuw beleid of nieuwe ambities, maar vormt een uitvoeringsprogramma voor de overbruggingsperiode tot vaststelling van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie mondt onder andere uit in zogeheten Omgevingsprogramma's voor gekozen thema's en/of gebieden. De activiteiten uit de Woonagenda krijgen te zijner tijd een plek in een of meerdere Omgevingsprogramma's. De vaststelling van de Omgevingsvisie kan aanleiding geven tot aanpassing van de acties in de Woonagenda.

Met de Woonagenda laat de gemeente Leidschendam-Voorburg zien welke acties zij onderneemt of heeft ondernomen om de doelstellingen van het woonbeleid te halen, nu en de komende jaren. Belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen (nu ca. 25%) naar 30% van de totale woningvoorraad en de versnelling van de woningbouw. Met

sociale huurwoningen worden de sociale huurwoningen bedoeld die in het bezit zijn van of worden gebouwd door de woningcorporaties. Alleen deze sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor de woningzoekenden via Woonnet Haaglanden en de bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers uit zorginstellingen en statushouders. Sociale huurwoningen van particuliere vastgoedeigenaren en beleggers zijn niet toegankelijk voor bijzondere doelgroepen en de woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning beneden de aftoppingsgrens¹.

De Woonagenda omvat vier pijlers voor het realiseren van de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen:

1. Meer sociale huurwoningen
2. Huisvesting aandachtsgroepen
3. Kwaliteit van de woonomgeving
4. Samenwerking.

2.1 Meer sociale huurwoningen

Sinds 2018 neemt Leidschendam-Voorburg maatregelen bij nieuwe initiatieven tot woningbouw om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Bij elk nieuw initiatief tot woningbouw stelt de gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen verplicht. Om meer doorstroming op gang te krijgen is sinds 2020 minimaal 20% middeldure huur-/koopwoningen verplicht in elk woningbouwplan.

Het Rijk geeft aan dat tot 2030 900.000 nieuwe woningen moeten worden toegevoegd in Nederland, waarvan vanaf 2025 tweederde deel uit betaalbare woningen moet bestaan. In de regio Haaglanden hebben de gemeenten en woningcorporaties de zogenaamde Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRWH) ondertekend. De opgave in de agenda sluit aan op de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg met tot 2040 een overzicht van de zachte en harde woningbouwplannen.

Het aantal op te leveren sociale huurwoningen in de periode 2021-2030 is conform de afspraak in het Tussenakkoord "Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap 2021-2030", december 2021 vastgesteld op minimaal 750 sociale huurwoningen.

Eén van de afspraken in de RRWH is een versnelling van de woningbouw: het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen en procedures bij de realisatie van woningbouw. Met de huidige regelgeving voor woningbouw en beperkte personele capaciteit kunnen de gemeenten in Haaglanden onvoldoende vaart maken. In de RRWH zijn de lopende woningbouwprojecten en -initiatieven in Leidschendam-Voorburg opgenomen.

De realisatie van de geplande woningbouwplannen in Leidschendam-Voorburg staat steeds meer onder druk door de stapeling van (wettelijke) eisen en ambities die de gemeente stelt aan de ontwikkelaar van de geplande woningen. Deze eisen hebben onder meer betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en de parkeervoorziening die in de praktijk veelal niet haalbaar blijken te zijn. Zo kan het zijn dat een vastgoedeigenaar niet beschikt over eigen grond en het parkeren in de

¹ Aftoppingsgrens: de grens voor de huurtoeslag; boven deze grens wordt de huurtoeslag lager.

openbare ruimte moet plaatsvinden. Voor de bouw van sociale woningen is een gebouwde parkeervoorziening financieel niet haalbaar. Ook kan de ruimtelijke kwaliteit soms fricties opleveren met de geplande woningbouw. Voorbeeld is de ontwikkeling van De Bouwstream. Dit is een programma dat woningcorporaties helpt om sneller, slimmer en goedkoper te bouwen. Door meer samen te werken en gebruik te maken van bestaande concepten bijvoorbeeld.

2.2 Huisvesting aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn bijvoorbeeld uitstromers uit instellingen als maatschappelijke opvang of andere intramurale instellingen, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengewoners. Ook ouderen met een behoefte aan een betaalbare woning in een woonzorgcomplex behoren tot de aandachtsgroepen. Voor de huisvesting van de aandachtsgroep statushouders geldt al een verplichte taakstelling voor gemeenten.

Leidschendam-Voorburg maakt al geruime tijd afspraken met de woningcorporaties over de huisvesting van statushouders en inwoners die uitstromen uit een zorginstelling. Sinds 2021 stelt de gemeente subsidie beschikbaar aan sociale verhuurders en Vereniging van Eigenaars voor het toegankelijk maken van hun wooncomplexen voor ouderen.

Samen met sociale verhuurders en zorg- en welzijnsorganisaties zet Leidschendam-Voorburg zich in voor de totstandkoming van (innovatieve) woonzorgvormen voor inwoners met een zorgvraag binnen het bestaande woningbouwprogramma waar dat passend is. Op twee woningbouwlocaties zijn plannen tot integratie van wonen met zorg in de nieuwbouw van woningen: project Van Ruysdaellaan te Leidschendam en project Diaconessenhuis te Voorburg.

In het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting krijgt de huisvesting van aandachtsgroepen extra aandacht. De wet beschrijft hoe rijksoverheid, provincies en gemeenten de regie op de huisvesting van aandachtsgroepen moeten uitoefenen. Dat betekent onder meer het maken van expliciete woonafspraken voor aandachtsgroepen in de woningbouwprogrammering en het verplicht stellen van urgentiecategorieën voor deze groepen in de Huisvestingswet. Dit kan gevolgen hebben voor het woningbouwprogramma en de toewijzing van woningen. De verwachting is dat deze wet in de loop van 2024 van kracht wordt.

2.3 Kwaliteit van de woonomgeving

Voor de leefbaarheid stuurt de gemeente Leidschendam-Voorburg op een evenwichtigere verdeling van goedkope en dure woningen in wijken en projecten dan nu het geval is. De gemeente stuurt in haar woningbouwprogramma op meer diversiteit in woningtypologieën. Dit doet de gemeente bij de afweging van elk nieuw initiatief tot woningbouw.

Gezamenlijk hebben de gemeente en een groot aantal maatschappelijke organisaties stappen gezet in de verbetering van de leefbaarheid in de aandachtswijken Prinsenhof en De Heuvel/Amstelwijk via het Programma Sterk voor Noord.

De gemeente stelt in nauwe samenspraak met inwoners, Sport en Welzijn en de woningcorporaties wijkactieplannen op het gebied van veiligheid op. Ook richt de gemeente zich op het werven van buurtpreventieteams in wijken waar deze nog niet aanwezig zijn.

Voor behoud van de leefbaarheid in Leidschendam-Voorburg geldt vanaf 25 juni 2021 een vergunningplicht voor woningsplitsing en kamerverhuur en heeft de gemeente per 1 juli 2023 opkoopbescherming voor woningen die na die datum worden aangekocht.

2.4 Samenwerking

Versnelling van de woningbouw is gebaat bij meer samenwerking tussen gemeente, projectontwikkelaars en woningcorporaties, zodat zij met elkaar oplossingen vinden voor de grote vraag naar betaalbare woningen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

3166 Woonagenda gemeente Leidschendam-Voorburg 2024 t/m 2027