

Reflecties op de Woonvisie 2019-2022 Voorschoten

1. Introductie

In de gemeenteraadsvergadering van dinsdag 4 april 2019 heeft de raad de kaderstellende Woonvisie 2019-2022 unaniem goedgekeurd. Zeker gelet op het belang van dit onderwerp voor de burgers van Voorschoten en in het licht van de hoofddoelstelling: “ervoor blijven zorgen dat Voorschoten een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep inwoners” een belangwekkende stap.

Toch kunnen er vanuit het perspectief van inwoners nu reeds enkele kanttekeningen geplaatst worden. Besluiten over het kader bepalen namelijk in hoge mate de inhoud en effectiviteit van beleid en bovenal de uitwerking. Met deze opmerkingen beogen wij niet alleen de kwaliteit van beleid en bestuur te verhogen, het afwegingskader transparanter te maken, de communicatie met burgers over haar directe woonsituatie en – omgeving te versterken en bij te dragen aan uitvoering met draagvlak.

2. Enkele procedurele opmerkingen vooraf

De huidige Woonvisie vloeit voort uit de Woonvisie 2016 – 2019 en volgt in grote mate opzet en uitwerking. Staccato kunnen de volgende opmerkingen over de gevolgde en te volgen procedure worden gemaakt:

- Ook in deze eerdere Woonvisie zijn veel (tientallen) doelstellingen, actielijnen en concrete actiepunten opgenomen (zie bijv. de opsomming op pag. 35 – 37). Deels voortbouwend hierop zou het zinvol en noodzakelijk zijn om eerst een overall evaluatie te laten plaatsvinden over hetgeen beoogd en feitelijk gerealiseerd is in deze planperiode. De gewenste versterking van de regie rol van de gemeente kan alleen maar maar werken als er zicht is op welke instrumenten / maatregelen werken. Een scheiding tussen zachte en harde doelen/ instrumenten is hierbij relevant. Ook het op zich zinvolle element “sturen op slaagkansen” (pag. 15) verdient hierbij aandacht. Meer inzicht vooraf hierover zou de huidige Woonvisie ten goede zijn gekomen.
- Opvallend in deze nota is voorts de cijfermatige onderbouwing. Of wel het gebrek hieraan. Veel aandacht gaat uit naar aantallen bewoners, woningen en soorten woningen etc.. Deze aanbodkant, feitelijk en geprognosticeerd is goed in beeld. De vraagkant echter is slechts zeer gedeeltelijk en verstopt in de figuren in de bijlage terug te vinden. Zo zouden wachtlijst gegevens (van 6- 8 jaar) per doelgroep uitgangspunt voor beleid op maat dienen te zijn. Het vergelijken van huidig aanbod, incl. harde en zachte bouwplannen tot 2022 met de feitelijke vraag van de lokale en regionale woningzoekenden, geeft antwoord op frictie, inhaalnoodzaak en realiteitszin van beleidsintenties. Bouwen op maat per doelgroep (starters, ouderen, doorstromers, urgente zoekers: de zgn. spoedzoekers, sociale woningmarkt, etc.) wordt dan transparant. Als de ernst van de frictie tussen vraag en aanbod niet bekend is, kan een geformuleerde doelstelling (bijv. 150 extra sociale huurwoningen) niet in perspectief geplaatst worden en zelfs nog volstrekt onvoldoende (kan) zijn om de huidige achterstand in te gaan lopen.

Terecht wordt uitgegaan van samenwerking met andere gemeenten en dient het Woonbeleid te passen in regionale, provinciale en nationale kaders. Cijfermatige onderbouwing, ook van die kant is hierbij uiterst relevant. Zo wordt thans uitgegaan van provinciale woningbehoefte cijfers van meerdere jaren terug terwijl de provinciale WBR 2019 informatie eind april gereed gekomen is.

- Nadrukkelijk is in de huidige procesgang bij de totstandkoming van de nota gekozen om eerst zgn. stakeholders (raadsleden, woningcorporaties, huurdersorganisatie, particuliere huurders, zorgpartijen en de VAC) te horen en mede op basis van hun input de nota te schrijven. Dit was bij de totstandkoming van de vorige nota anders, met o.m. een brede consultatie en een thema avond met burgers / deskundigen. Gelet op de bredere insteek van het woningmarktbeleid met effecten op duurzaamheid, energietransitie, zorg en kwaliteit woonomgeving voor burgers, alsmede inspelend op de Omgevingswet zou burgerparticipatie vooraf meer in de rede hebben gelegen. De verplichte consultatie van huurdersvertegenwoordiging is praktisch gezien voor Voorschoten, gelet op de landelijke (Woonzorg) en regionale woningbouwcorporaties (Sleutels) in Voorschoten, sterk voor verbetering vatbaar. In het verlengde van bovenstaande valt in fase 2 op dat burgers “ op diverse manieren een bijdrage kunnen leveren aan de **uitwerking** van de opgaven”. De actualisatie hiervan wordt ook niet ter visie gelegd (??, pag. 31).

3. Meer inhoudelijke opmerkingen

Anticiperend op de invoering van de Omgevingswet wordt bij de Woonvisie niet uitgegaan van een traditioneel sector specifieke insteek maar van een meer integrale benadering. Koppelingen van de bouwopgave met bijv. duurzaamheids, bereikbaarheids- en energietransitie aspecten kunnen elkaar versterkend maar ook beperkend uitwerken. Als voorbeeld wordt gewezen op de hogere bouwkosten vanuit doelstellingen als aardgasvrij, natuur inclusief bouwen en duurzaam bouwen hetgeen via terugverdien tijd en rendement invloed heeft op bouw, huur en koopkosten. Hoe deze invloeden uitwerken op bijv. mogelijkheden tot realisatie van het lagere (sociale) woningbouwsegment is ongewis.

- In de Woonvisie 2016 – 2019 was de doelstelling bij nieuwbouwprojecten 15% sociale huur en 15% sociale koop. Nu wordt ingestemd met 25% sociale sector woningen bij nieuwbouw. Is dit voldoende, gelet op de overall doelstelling? Wederom is ter vaststelling van dit percentage eerst noodzakelijke inzicht, per sector, in

gerealiseerde quota relevant van de laatste 10 jaar. Dit inzicht ontbreekt in de vigerende Woonvisie. Hoe hard is dan deze ambitie? Beleidsvoornemens zijn aardig maar realisatie beter. De 25% doelstelling is niet alleen lager dan de 2 maal 15% (huur plus koop) uit de vorige Woonvisie maar is een minimum niveau binnen Holland Rijnland waar omliggende gemeenten zoals Leidschendam Voorburg en Zoeterwoude uitgaan van resp. 30 en 35%. Daar komt nog bij dat de doorlooptijd van nieuwbouw fors is en grotere woningbouwlocaties als Segaar, Starrenburg 3, Intratuin buiten de huidige Woonvisie vallen. Op voorhand kunnen vraagtekens worden gezet bij de te behalen resultaten in de planperiode 2019 – 2022. Welke bouwlocaties heeft men op het oog, welke doorlooptijden zijn te verwachten en hoe realistisch zijn in dit perspectief de beoogde doelstellingen richting 2022?

- Tevens ontbreekt zicht op aard, doelgroep en lengte van de wachtlijsten. Deze zou voor bepaalde groepen al oplopen tot zo'n 7 jaar. Zo is via www.hureninhollandrijnland.nl na te gaan dat er op 23 april 2019 slechts 1 sociale huurwoning in Voorschoten (in alle categorieën gezamenlijk: starterswoningen, senioren, aangepaste, gezinswoning en jongerenwoning) aangeboden wordt met nu reeds (termijn is nog niet gesloten) ruim 100 gegadigden. Ook van e.v. andere aanbieders. Op 10 april werden 5 woningen met een huurprijs tot 720 euro aangeboden met ruim 360 gegadigden. Om slechts de achterstand weg te werken is cijfermatig inzicht meer dan noodzakelijk. De voorgestelde extra 150 sociale sector woningen kunnen qua omvang en belang pas echt op waarde beoordeeld als de cijfers bekend zijn. Daarnaast speelt bij woningtoewijzing het vraagstuk van preferente positie van woningzoekenden uit de eigen gemeente. Een creatieve benadering, binnen de wettelijke mogelijkheden, zou verkend en toegepast kunnen worden.
- Reeds eerder is aangegeven dat er een onbekend frictie bestaat tussen beleidsvoornemens en feitelijke realisatie van sociale sector woningen. Dit beeld wordt nog verergerd door zaken als sloop, automatische huurverhogingen naar maximum niveau, verkoop (w.o. aan DUWO 't Hofflantshuis), waarde stijging sociale koop (v.b. woningen Noord Hofland) en andere ontwikkelingen. Kortom niet alleen de instroom van nieuwe sociale huurwoningen staat onder druk maar evenzeer het behoud van de sociale woningmarktsector. Cijfers, beleidsintenties en instrumenten op dit terrein zijn onder belicht.
- Ook wordt onvoldoende aandacht besteed aan het fenomeen scheefwonen. Enerzijds binnen de sociale huursector en anderzijds aan de bovenkant van de woningmarkt. Een vergrijzende bevolking met andere generatie verbonden woonwensen kan oplossingen bieden voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Mits hiervoor aantrekkelijke woonvormen aangeboden worden. Gerichtte oplossingen (zie ook bijlage m.b.t. huur scheefwonen) en aanpak bijv. in de vorm van collectiviteiten van levensloop bestendige woonvormen met zorgfaciliteiten en sociale inbedding kunnen mogelijkheden bieden. Maar ook hier is eerst inzicht in de (vervolg) woonwensen van m.n. senioren relevant. Maatwerk vanuit woningbouwcorporaties (huurdoorstroming) en gemeente (koop doorstroming) is geboden.
- Wat als (wederom) de sociale woningbouwsector bouwopgave niet gerealiseerd wordt? De omvang van de sector afneemt? De wachtlijsten c.q. frictie tussen vraag en aanbod per doelgroep hetzelfde blijven of groeien? Een meer integrale benadering van nieuwbouw, behoud, inhaalslag, doorstromingsbeleid ligt voor de hand. Van eminent belang is hierbij de werking van een vereveningsfonds. Als er zwaarwegende redenen zijn af te wijken van het 25% sociale sector (lees minder) dient de projectontwikkelaar een bijdrage (verschil gem. gebouwde sociale huurwoning en aldaar gerealiseerde koopwoning) op voorhand te storten in een fonds. Dit fonds keert uit aan nieuw te bouwen sociale huurwoningen, door andere partijen, elders in de gemeente binnen dezelfde planperiode. Met een stringent beleid / regie van de gemeente incl. sancties wordt de haalbaarheid van de 25% doelstelling kansrijker.
- Positief is de aandacht voor experimenten bij nieuwe woningbouw. Tiny houses, kant en klaar bouwen, ilofts Den Haag, Finch building Leiden zijn hier voorbeelden van. Met de huidige oriëntatie en verhoudingen in de woningmarkt een goede aanvulling om fricties te helpen op te lossen. Collectieve woonvormen voor ouderen ("Knarrenhof"), gezinnen, jongeren, buurtontwikkeling (Duijvesteyn Almere: bouwen met (buurt) coöperaties en corporaties) zijn hierbij enkele voorbeelden. Meer gerichtheid op het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, woonconcepten met andere verhoudingen (minder exclusief afhankelijk van projectontwikkelaars en ruimte voor andere aanbieders / spelers) in het (vernieuwde) bouwproces zijn aan te bevelen.
- Voor wonen en het woongenot is oog voor de woonomgeving erg bepalend. Aspecten als veiligheid, gezondheid, bereikbaarheid werk / voorzieningen etc. mogen niet vergeten worden. Zij bepalen in sterke mate de woonkwaliteit. In de meer integrale benadering (met koppelingen naar natuur, duurzaamheid en energie) van de Woonvisie krijgen deze primaire aspecten minder aandacht dan gewenst.

Met deze reflectie wil de Alliantie Burgers Voorschoten een bijdrage leveren aan woningbouwbeleid dat werkt, een stimulans en spiegel voor beter beleid en bestuur en versterking van woon- en leefklimaat in Voorschoten voor alle burgers. De unaniem in de Raad aangenomen Woonvisie 2019 -2022 heeft zeker positieve aspecten maar kan als kaderstellend uitgangspunt voor de komende uitvoeringsnota meer SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) geformuleerd worden. De Alliantie Burgers Voorschoten wil en kan een bijdrage leveren in het proces van papieren doelstellingen naar realisatie en stelt voor een gemengd samengestelde stuurgroep samen te

stellen (gemeente, burgers en deskundigen) om dit proces te versterken en versnellen.

Alliantie Burgers Voorschoten / 8 mei 2019

Contactpersoon: Rob van Engelenburg (engelenburg.voorschoten@planet.nl)

Bijlage 1: Inzichten m.b.t. scheefwonen/doorstroming van huurders in de sociale huursector

Bronnen:

Aedes, de koepel woningbouwcorporaties: Eline Penders.

Kennemer Wonen, Alkmaar en omgeving, Ineke Oltmans

Kleurrijk Wonen in Tiel en omgeving, Anne Arts.

Scheefwonen vormt een belemmering bij optimale huisvesting. Scheefwonen kan gaan om 'te duur wonen' (ouderen die in een te groot duur (energie) huis wonen of 'te goedkoop' wonen waarbij de inkomens boven de huurtoeslaggrens is gekomen. Waarom is het lastig dit op te lossen?

2. Er is geen wettelijke regel die dit mogelijk maakt.
3. Huurders bij corporaties willen niet weg omdat het hen zekerheid biedt en een bescheiden huursom. Soms ligt de woning ook mooi centraal in de gemeente.
4. Huurders zijn niet altijd goed op de hoogte van regelingen en alternatieven

In Nederland wordt wel geëxperimenteerd in de vorm van projecten door woningbouwcorporaties. En daarin komen verschillende aanpakken naar voren die effect hebben. Het idee is veelal om een keten van doorstroming te organiseren.

5. Interventies die helpen zijn:

- Verleid de twijfelaars / scheefwoners met een premie of financiële garantie als ze overstappen naar een koopwoning of een duurdere woning
- Bied 'betere' huurwoningen in het midden segment (€700- €900)
- Zorg voor nieuwe woningen (huur en koop) voor ouderen. Daar kan de doorstroom starten.
- Neem de energielasten mee als het gaat om de woonkosten. Dan wil een overstap nog wel eens aantrekkelijk worden
- Jongeren kleine huurwoningen bieden met een beperkte looptijd.(Max 5 jaar: mogelijk?)
- Bied particulieren initiatiefnemers ruimte om samen een vereniging /corporatie te starten en woningen te realiseren voor een bepaalde groep(je mag dan wel zelf selecteren. De corporatie en de gemeente zouden dit initiatief kunnen steunen.

Kortom er zijn mogelijkheden om doorstroming te bevorderen en in de kern gaat het om:

- Dat de gemeente bereid is op art 21 (?) een uitzondering te maken (huisvestingsverordening) en zo te mogen af te wijken van de bestaande toewijzingen
- Dat de gemeente meewerkt aan garantie stellen bij verhuizingen
- Dat de gemeente Woonzorg en de Sleutels vraagt om doorstroom-experimenten te gaan doen in Voorschoten.
- De gemeente particuliere initiatieven voor woningbouw ondersteunt
- Dat er regionaal wordt samen gewerkt (www.hurenihollandrijnland)
- Dat er budget beschikbaar is voor experimenten bij de corporaties