



Sociale woningbouw Regio Haaglanden

projectnummer 0472307.100
definitief
6 oktober 2022

Sociale woningbouw Regio Haaglanden

projectnummer 0472307.100

definitief
6 oktober 2022

Deze rapportage gaat in op de analyses en gesprekken die zijn gevoerd sinds het tekenen van het Tussenakkoord. De onderzoeken en cijfers uit die tijd zijn de basis voor deze rapportage om zo een gedeelde basis als uitgangspunt te hebben. Intussen zijn er nieuwe (hogere) prognoses uit en zijn gemeenten, corporaties en initiatiefnemers ook verder in hun gesprekken over concrete planvorming.

Deze rapportage is daarmee een stand van zaken van zomer 2022 en bedoeld om te kunnen constateren of de maximale inspanning per gemeente bereikt was ten tijde van het Tussenakkoord. Het gaat daarmee dus om de grote lijnen die in deze rapportage worden geschetst en als beweging kunnen worden gezien richting de gestelde doelen in het Tussenakkoord. Het doel is aan de hand van deze rapportage concrete acties en gespreksonderwerpen te destilleren richting het creëren van meer sociale woningen voor de doelgroep in de Haagse regio. In het najaar van 2022 volgen meer bestuurlijke gesprekken hierover en een opmaat richting een volgend akkoord over de sociale opgave.

datum

6 oktober 2022

beschrijving

definitief Sociale woningbouw regio Haaglanden

vrijgave



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	1
1.1 Leeswijzer	6
2 Inleiding	7
2.1 Uw situatie	7
2.2 Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon	8
2.3 Actualiteit	12
3 Conclusies en resultaten	16
3.1 Stand van zaken gemeentelijk beleid	16
3.2 ‘Meer evenwicht scenario’ voor Westland en Pijnacker-Nootdorp haalbaar, mits financiële en ruimtelijke punten worden overwonnen.	18
3.3 Ruimtelijke mogelijkheden per gemeente voor meer locaties sociale woningbouw	24
3.4 Beleidsinzet naar meer sociale huur	29
3.5 Corporaties in positie brengen	33
3.6 Conclusies per gemeente op hoofdlijnen	34
4 Hoe nu verder?	39
4.1 Advies 1: Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief	39
4.2 Advies 2: Vergroot aandeel sociale huur én maak instrumenten	40
4.3 Advies 3: Sociale koop eenduidig meerekenen	42
4.4 Advies 4: Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht	42
4.5 Advies 5: Blijf goed monitoren, continue in gesprek met gemeenten en stimuleer samenwerking met corporatie(s) als strategisch partner	43
4.6 Overzicht van acties	45

Managementsamenvatting

Aanleiding

De gemeenten in de regio Haaglanden (met uitzondering van de gemeente Midden-Delfland) hebben met corporaties¹ én huurdersorganisaties en provincie half december 2021 een ‘tussenakkoord’ ondertekend; een belangrijke stap in het proces naar voldoende, evenwichtig gespreide, sociale woningen in de regio. Het tussenakkoord noteert: “Hoofddoel van de samenwerking is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Wat wil zeggen een regio met voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad² en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad. Een woningvoorraad van een goede kwaliteit, waar ook lagere inkomensgroepen en kwetsbaren een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur. (...)”

In het tussenakkoord is opgenomen te bezien of kan worden gekomen tot een eindakkoord. De provincie heeft daarin een dubbelrol; zowel als samenwerkende overheid bij het opstellen van nieuwe woningmarktafspraken, als als toetsende en handhavende overheid ten aanzien van het halen van de gestelde doelen. Indien nodig (stelt het akkoord) zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten en gestelde doelen in voldoende mate realiseren.³ De regio en de provincie hebben zorgen over of er in de gehele regio Haaglanden voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden en willen daarom een inzicht in de maximale inspanning per gemeente. Met een aantal gemeenten en corporaties is hierover doorgesproken; in deze eerste instantie met die gemeenten waar het verschil tussen de opgave⁴ en de bieding van de doelgroepvoorraad het grootst is (zie figuur 1).

De gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Delft en Zoetermeer mogen volgens het Meer Evenwicht-scenario zakken in het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad. In de biedingen van de gemeenten en het woningbouwprogramma lijkt echter dat de doelgroepvoorraad in de gemeenten Rijswijk, Delft en Zoetermeer te snel en te ver dreigt te krimpen. Voor deze gemeenten is belangrijk dat de voorraad op peil blijft.

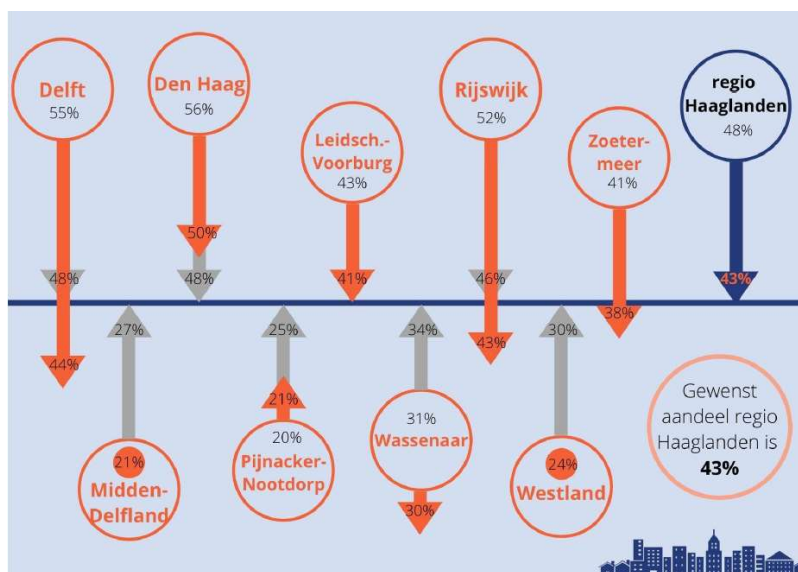
Deze rapportage beschrijft de conclusies en resultaten van dit intensieve proces met 4 gemeenten (Westland, Wassenaar, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp) en een gespreksronde met de in de gemeenten actieve corporaties. In deze gesprekken is het beleid, de inzet van (eventuele nieuwe) instrumenten en de ruimtelijke (on)mogelijkheden besproken. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van projecten, kansen op verdichting, nieuwe locaties en knelpunten. Op basis van de analyse is een advies voor vervolgacties geformuleerd om een versnelling te brengen voor voldoende sociale woningen.

¹ Inclusief de corporatie Wonen Midden-Delfland

² De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten: (1) sociale huurwoningen van woningcorporaties (DAEB-woningen), (2) particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 2019) en (3) koopwoningen met een waarde tot €180.000 (prijspeil 2019).

³ Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 en addendum bij de werkaafspraken

⁴ Voor de afspraken uit het tussenakkoord wordt een theoretisch model gebruikt met twee scenario's; het 'Referentiescenario' en het 'Meer Evenwicht scenario', die samen te zien zijn als een 'schuifbalk' met twee extreme polen. Het Meer Evenwicht Scenario (hierna: ME scenario) wordt gezien als wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: dat wat er maximaal mogelijk is zonder het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan. Het Referentiescenario is een scenario waarbij geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. De streefvoorraad op het niveau van de gemeente is niet een precieze opgave zoals iedere gemeente moet bereiken, het is een punt op de horizon waarnaar de gemeenten maximaal kunnen bewegen.



Figuur 1: Resultaat tussenakkoord samengevat (bron: Rigo rapportage)

Actualiteit

Minister de Jonge heeft op 11 maart 2022 namens het kabinet de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Daarin kondigt het Rijk aan weer regie te gaan voeren: *“Volkshuisvesting is terug van weggeweest, als kerntaak van de overheid of zoals de grondwet het zegt als ‘voorwerp van zorg der overheid’ (bepaling 2, artikel 22)”*. Het Rijk zet in op beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid van het wonen en de kwaliteit van woningen. Van de nieuwe huur- en koopwoningen streeft het Rijk naar twee derde betaalbaar⁵, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. *“Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Vanaf 2025 is dit streven de norm.”* Het Rijk vindt het van belang dat elke gemeente haar ‘fair share’ pakt in het huisvesten van de doelgroep; ten minste 30% sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente. Waar nodig zal het Rijk additionele wet- en regelgeving gaan doorvoeren.

Gemeenten krijgen daarnaast meer ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met lokale binding en het wordt mogelijk om via een huisvestingsverordening betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan mensen die een vitaal beroep hebben. Deze instrumenten worden eventueel nog nader uitgewerkt in instructieregels.

Inmiddels heeft de provincie, als antwoord op de vraag van het Rijk, een indicatief woonbod gedaan aan het Rijk. Het Rijk wil namelijk toe naar een inzicht in de brede opgave op nationaal niveau en naar bestuurlijke akkoorden per provincie. De provincie geeft in dit bod aan dat onder voorwaarden in de periode 2022 tot en met 2030 een (bruto) woningbouwproductie van 153.000 tot 225.000 woningen mogelijk is. Ze sluit daarbij aan op de ambitie van het Rijk dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen. Dit betekent concreet: 1/3 van het totaal door corporaties te laten bouwen (sociale huurwoningen en middenhuurwoningen) en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen

⁵ Het Rijk hanteert voor betaalbare woningen een huur van € 1.000 per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen to aan de NHG-grens (355.000 in 2022).

zijn, afhankelijk van de behoefte. Wel geeft ze daarbij ook aan dat gerichte integrale inzet van het Rijk nodig is, onder andere bij stikstof en mobiliteit.

De opgave sociaal is fors in verhouding tot realisatie en ramingen

In de vier gemeenten (Westland, Midden-Delfland, Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp) blijkt dat de gestelde opgave sociaal in het ME-scenario fors is ten opzichte van wat er afgelopen jaren in de betreffende gemeente gerealiseerd is. Opvallend is dat bij Wassenaar en zeker Midden-Delfland de benodigde toevoeging in de doelgroepvoorraad in het ME-scenario hoger is dan de toevoeging van de totale voorraad. Er moeten dus (in theorie) gesloopt (en verdicht) worden om voldoende sociaal toe te voegen. Dit is niet wenselijk.

Voor alle gemeenten moet volgens het ME-scenario daarnaast het realisatietempo omhoog, in de gehele voorraad maar zeker in de toevoeging van het aandeel sociale (corporatie)woningen. Het gaat van drie tot zeven keer zo veel. Dat is, gezien de praktijk, een nauwelijks realistisch uitgangspunt. Tegelijk is voor Westland en Pijnacker-Nootdorp te zien dat ze het realisatietempo voor het totaal aantal woningen wel aan zou moeten kunnen.

Extra sturing nodig om realisatie mogelijk te maken

Op korte termijn is het meest effect te behalen voor de gemeenten in de bestaande initiatieven. Vervolgens op nieuwe locaties; daar komt echter meteen de realisatie voor 2030 onder druk. De inzet van gemeenten lijkt met name beperkt in de aansturing en versnelling op locaties. Wat betreft instrumenten overwegen alle gemeenten een doelgroepenverordening om meer te kunnen sturen. Dit zal pas effect sorteren op middellange termijn.

Veelal is echter in de gemeenteraden een beweging gaande om bij uitgangspunten van het programma geen 'fair share', en zelfs meer sociale koop dan sociale huur, te kiezen. Juist sociale koop is een kwetsbaar element. Pijnacker-Nootdorp is hierop de positieve uitzondering.

Corporaties uiten hun zorgen over de volkshuisvestelijke opgave in de regio. Qua locaties zien de corporaties voldoende kansen en zij zien daarom graag een intensievere samenwerking met de gemeente(n). De corporaties stellen dat het temporiseren van de realisatie of sloop in andere gemeenten zou moeten wachten op de realisatie van sociale woningbouw in deze vier gemeenten; eerst bouwen dan slopen. Verder vragen zij een duidelijke escalatielijnen en monitoring, zodat de woningbouwprogrammering ('de pijplijn') voldoende gevuld blijft met projecten in alle gemeenten in Haaglanden. Zij willen graag meer in positie worden gebracht; door een primaat én door procesvereisten aan ontwikkelaars.

Meer kans op sociale woningen

Uit de analyse blijkt dat de sociale opgave niet zo maar te realiseren is; in ontwikkeling zijnde plannen moeten bijgestuurd, contracten waarschijnlijk opengebroken en locaties zijn op dit moment beperkt voorhanden. De woningmarkt is regionaal. Volkshuisvestelijk gezien ligt er een opgave om de doelgroep van voldoende woningen te voorzien. Zonder bijsturen zal dit niet lukken; dit vraagt daarom een keuze van provincie en gemeenten in prioriteiten; bouwen van woningen in die bepaalde gemeente, behoud van groen en glas, extra financiële consequenties accepteren of de opgaven over de gemeenten anders verspreiden.

Het proces met gemeenten, corporaties en provincie heeft vooralsnog geresulteerd in een mogelijke toename van het bestaande bod tot bijna 4.300 tot 8.000 woningen. Dit betekent dat er zo'n 800 tot 4.500 extra⁶ sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. Let wel, hierbij is enkel op quick scan niveau gekeken naar de locaties zonder bijvoorbeeld milieutechnische of financiële zaken te wegen. Als alles (zeer theoretisch) zou lukken kunnen deze vier gemeenten hun (absolute) aantal sociale woningen uit het ME-scenario halen, maar kunnen zij nog niet voldoen aan de evenwichtige spreiding (procentueel).

⁶ exclusief realisatie 2019-2021

Westland en Pijnacker-Nootdorp staan voor keuzes bij een aantal grote projecten die gunstig kunnen uitpakken voor de sociale opgave, ook door het benutten van kansen in het verdichten binnen BSD. Wassenaar en Midden-Delfland moeten vooral op zoek naar nieuwe locaties.

<i>Doelgroepvoorraad</i>	<i>Westland</i>	<i>Midden-Delfland</i>	<i>Wassenaar</i>	<i>Pijnacker-Nootdorp</i>	<i>Totaal</i>
Opgave ME scenario	3.960	570	560	1.640	6.730
Bod december 2021	2.305	99	219	570	3.193
Vershil	-1.655	-471	-341	-1.070	-3.537
Gerealiseerd in 2019-2021	281	39	0	86	406

<i>Onderverdeling potentiële verhoging bod</i>	<i>Westland</i>	<i>Midden-Delfland</i>	<i>Wassenaar</i>	<i>Pijnacker-Nootdorp</i>	<i>Totaal</i>
<i>Kans op verdichting cf gemeente</i>	428*	141*	171*	46*	786
<i>Kans volgens corporatie</i>	130	126	60	224	540
<i>Kans overig</i>	281 450*	37	41	322 300*	1.431
<i>Controversieel gemeente en PZH</i>	597	122	103	900	1.722
<i>Totaal</i>	1.886	426	375	1.492	4.479

Tabel 1. Kort overzicht van kansen potentiële verhoging bod

* correctie op gegevens conform gemeentelijke opmerkingen in tussenakkoord en wisselende definitie sociale koop

Onze adviezen voor de gespreksagenda tussen provincie, gemeenten, regio en corporatie

Op korte termijn is met name bijsturen op bestaande planvorming noodzakelijk om te zorgen dat daar waar het kan nog meer sociale woningen gerealiseerd (kunnen) worden. Gemeenten lijken meer bij te sturen om meer sociale woningbouw mogelijk te maken, maar op dit moment blijft het bij overwegingen en bijsturen ten gunste van sociale koop, Pijnacker-Nootdorp is hierop de gunstige uitzondering.

Op middellange termijn zullen extra sturing op nieuw programma en het effect van beleidsinstrumenten pas zichtbaar worden. Dit is desondanks wel een belangrijke stap om te zorgen dat op langere termijn aan het ME-scenario kan worden voldaan. Hierin is ook het voorsorteren op nationaal beleid van belang; een verplichting van 30% sociale huur per plan en meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk zijn hierin de voorbeelden. Hierin is ook de inzet van de regio van belang. Ook kan zij helpen toezien op de volkshuisvestelijke opgave in de regio; op voldoende programmering en realisatie van sociale woningen én het op peil houden van de voorraad in andere gemeenten.

Ook de provincie kan een stevigere rol pakken in deze sociale opgave; in het al dan niet gedeeltelijk aanvaarden van het regionaal programma, door bij te sturen via zienswijzen en aanwijzingen achteraf en door sturing vooraf via een nog te ontwikkelen Programma Wonen eventueel aangevuld met omgevingswaarden (in het kader van de Omgevingswet). Daarnaast hebben alle partijen een rol in een betere samenwerking onderling en corporaties de kans te bieden als (strategisch) partner op te treden of zelfs sturing en versnelling te krijgen door middel van regionale portefeuilles.

In de tabel is het overzicht van adviezen per partij te vinden en in hoofdstuk 4 zijn deze adviezen uitgeschreven, toegelicht en voorzien van acties voor vervolg.

Tabel 2: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden

	Gemeente / regio	Corporatie	Provincie
Realisme en cijfers en locaties (al dan niet vertrouwelijk) in bod	X	X	X
Ruimtelijke strategische keuzes voor de langere termijn (integraal en met prioritering)	X		X
Inzicht in prognoses (sociale) woningbouw voor na 2030	X	X	X
Juridisch instrumentarium en (evt.) financiële stimulans	X		X
Sorteer voor op rijksbeleid (o.a. meer sociale huur en lokaal maatwerk)	X		X
Meer ervaring opdoen met financieel instrumentarium (gebiedsgerichte ontwikkeling / fondsvorming et cetera)	X		(X)
Ontwikkel omgevingsprogramma Wonen	X		X
Monitoren en in gesprek blijven (voor heel regio, korte en middellange termijn)	X	X	X
Stimuleren samenwerking gemeente en corporatie(s) als strategisch partner	X	X	X

Tabel 3: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden per partij

	WL	MD	WA	PN	Regio	Corporatie	Provincie
Maak een doelgroepenverordening	X	X	X	X			
Herformuleer maatwerk in regionale afspraken (en lokale doorwerking)	X	X	X	X	X		
Pas beleid aan naar minimaal 30% sociale huur	X	X	X	X			X
Maak een instandhoudingsverplichting voor sociale huur van ten minste 20 jaar en voor sociale koop van 10 jaar	X	X	X	X			
Stuur bij op plannen waar minimaal 30% sociale huur ontbreekt							X
Maak parkeerbeleid met daarin een categorie sociaal			X				
Maak een procesregel dat elk plan wordt begeleid door een brief van de corporaties	X	X	X	X			X
Maak een procesregel dat corporaties per gemeente hun kijk op de programmering korte en middellange termijn geven							X

Tabel 3: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden per partij

	WL	MD	WA	PN	Regio	Corporatie	Provincie
Maak een Fonds Sociale Woningbouw	X		X	X			
Vervolg Gebiedsverkenning Westland (in ruimtelijke en sociale samenhang met buurgemeenten)	X						X
Verken op basis van open boekhouding en contracten de mogelijkheden bij te sturen op de PPS in Westland	X						X
Locatiestudies OV en glas Pijnacker-Nootdorp				X			X
Breng meer locaties in beeld		X	X			X	
Ontwikkel omgevingsprogramma Wonen	X	X	X	X			
Ontwikkel omgevingsprogramma wonen inclusief omgevingswaarde							X
Maak een bouwtafel per gemeente voor samenwerking tussen gemeente en corporatie		X	X			X	X
Maak een regionale portefeuillestrategie met afspraken voor corporaties, ontwikkelaars, beleggers en gemeente					X	X	X

1.1 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u de context op regionaal en landelijk niveau. In hoofdstuk 3 volgen de belangrijkste conclusies en resultaten van ons proces met de gemeenten. In hoofdstuk 4 gaan we in op het vervolgtraject en leest u onze aanbevelingen. De bijlagen van dit rapport vormen de toelichting en nadere onderbouwing van onze conclusies en resultaten.

2 Inleiding

In dit hoofdstuk leest u de context op regionaal en landelijk niveau.

2.1 Uw situatie

Samen met gemeenten werkt de provincie Zuid-Holland aan de woningbouwopgave in verschillende regio's, zo ook in Haaglanden. De gemeenten in de regio Haaglanden werken met corporaties, huurdersorganisaties en provincie naar voldoende, evenwichtig gespreide, sociale woningen in de regio. De gemeenten in de regio Haaglanden (met uitzondering van gemeente Midden-Delfland) hebben met corporaties⁷ én huurdersorganisaties en provincie half december 2021 een 'tussenakkoord' ondertekend; een belangrijke stap in het proces naar voldoende, evenwichtig gespreide, sociale woningen in de regio.

In het tussenakkoord is opgenomen te bezien of kan worden gekomen tot een eindakkoord. De provincie heeft daarin een dubbelrol; zowel als samenwerkende overheid bij het opstellen van nieuwe woningmarktafspraken, als als toetsende en handhavende overheid ten aanzien van het halen van de gestelde doelen. Indien nodig (stelt het akkoord) zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten en gestelde doelen in voldoende mate realiseren.⁸ De regio en provincie hebben zorgen over of er in de gehele regio Haaglanden voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden en willen daarom een inzicht in de maximale inspanning per gemeente. Met een aantal gemeenten en corporaties is hierover doorgesproken; in deze eerste instantie met die gemeenten waar het verschil tussen de opgave en de bieding van de doelgroepvoorraad het grootst is (zie figuur 2). Deze gemeenten gaven in het tussenakkoord aan geen andere mogelijkheden te zien.

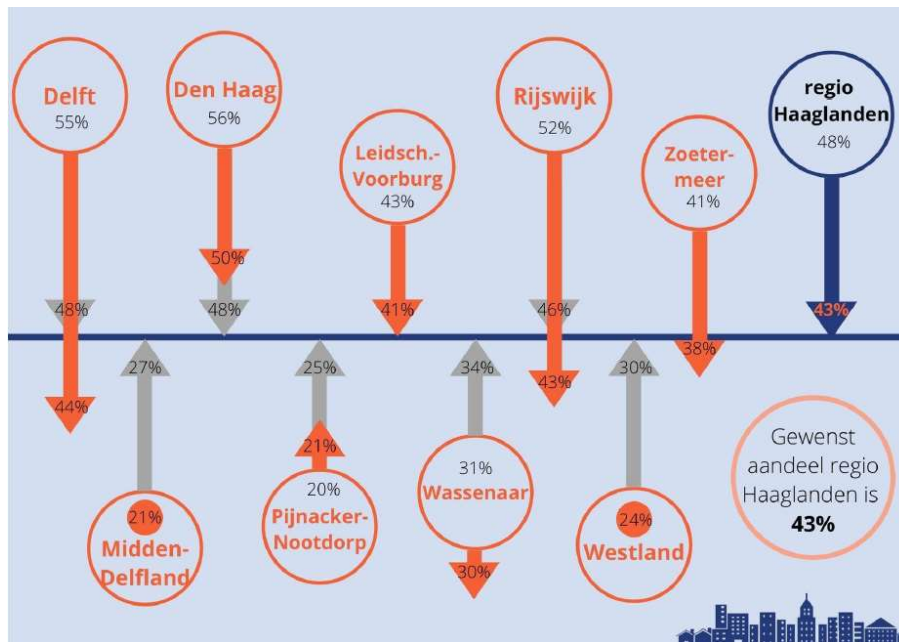
De provincie Zuid-Holland heeft ons gevraagd dit proces te begeleiden en met een aantal gemeenten en corporaties een verdiepend gesprek in te gaan. Het doel van dit proces is het dichterbij brengen van inzichten voor de sociale opgave, zodat er gezamenlijk conclusies getrokken kunnen worden over de maximale inspanning van de gemeenten en haar partners om tot realisatie te komen en over de daarbij passende inzet van de provincie. Er is gekeken naar:

1. *Ruimtelijke analyse*
2. *Cijfermatige analyse*
3. *Analyse op instrumenten (beleidsmatig, financieel, juridisch)*

Deze rapportage gaat in op de mogelijkheden om een oplossing voor de sociale opgave dichterbij te brengen. Daarbij wordt breder gekeken dan alleen het vinden van locaties waarop sociale woningbouw gerealiseerd kan worden. Het doel is dat met deze oplossingsrichtingen in beeld wordt gebracht of voor de desbetreffende gemeenten het tussenakkoord als eindstap geldt, en zo niet, waar dan nog mogelijkheden zijn om bij te dragen aan de sociale opgave (wat betreft de nieuwbouwwoningen), en onder welke voorwaarden. In deze rapportage leest u onze resultaten en bevindingen van dit proces, inclusief eerste aanbevelingen voor gemeenten, regio en provincie.

⁷ Inclusief de corporatie Wonen Midden-Delfland

⁸ *Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 en addendum bij de werkafspraken*



Figuur 2: Resultaat tussenakkoord samengevat (bron: Rigo rapportage)

2.2 Regioakkoord: meer evenwicht als stip op de horizon

Op 17 december 2021 hebben de Provincie Zuid-Holland, 15 woningcorporaties, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en acht gemeenten het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, de eerste stap' ondertekend.

Het tussenakkoord noteert: "Hoofddoel van de samenwerking is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Wat wil zeggen een regio met voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad⁹ en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad. Een woningvoorraad van een goede kwaliteit, waar ook lagere inkomensgroepen en kwetsbaren een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur. (...)"

Het tussenakkoord omvat onder andere afspraken over de aantallen (corporatie)woningen die in de periode van 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 worden gerealiseerd. Het tussenakkoord expliciteert:

- wat de overeengekomen doelen zijn;
- welke conclusies de deelnemende partijen op het moment van ondertekening trekken over in hoeverre de resultaten van de biedingen van de gemeenten de doelen reeds benaderen;
- en welke werkafspraken richting 2030 gelden die nodig zijn om de doelen te bereiken.

De regionale behoefte is bepaald op basis van de regionale Woningbehoefteraming (WBR 2019). De regionale opgave (politiek streven) ligt hoger dan de behoefte omdat vier gemeenten hebben aangegeven meer te willen realiseren dan de WBR. Dit zijn de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Rijswijk en Zoetermeer.

⁹ De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten: (1) sociale huurwoningen van woningcorporaties (DAEB-woningen), (2) particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 2019) en (3) koopwoningen met een waarde tot €180.000 (prijspeil 2019).

Het tussenakkoord heeft als doelen:

- (1) Een totale woningvoorraad van 79.430 woningen in 2030;
Dit is gebaseerd op de WBR van 2019 waarbij de woningvoorraad met 65.870 dient toe te nemen plus de additionele intentie van vier gemeenten om meer woningen te realiseren.
- (2) Een doelgroepvoorraad van 11.550 woningen, en aanvullend netto minimaal 12.000 DAEB-woningen;
De doelgroepvoorraad is met de WBR van 2019 vastgesteld op 6.420 plus de intentie van de vier gemeenten Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer.
- (3) De doelgroepen beter te verspreiden over de gemeenten;
- (4) Min. 70 procent van de beschikbare DAEB-woningen per 1 januari 2022 te verhuren aan de primaire doelgroep.

In het tussenakkoord is opgenomen dat vanwege de druk op de woningmarkt een nieuwe systematiek wordt omarmd; een systematiek die langdurig focus houdt op het behalen van bovenstaande doelen op basis van cijfers die periodiek geactualiseerd worden. Voor de afspraken in het tussenakkoord wordt een theoretisch model gebruikt met twee scenario's; het 'Referentiescenario' en het 'Meer Evenwicht scenario', die samen te zien zijn als een 'schuifbalk' met twee extreme polen. Dit geeft op gemeentelijk niveau een referentiekader, dat nodig is om de stap te kunnen analyseren die elke gemeente richting Meer Evenwicht maakt. Wat daarvan realistisch, haalbaar en wenselijk is, is onderwerp van biedingen die gemeenten elkaar gedaan hebben. In de biedingen staat welke bijdrage iedere gemeente levert aan het behalen van regionale doelen.

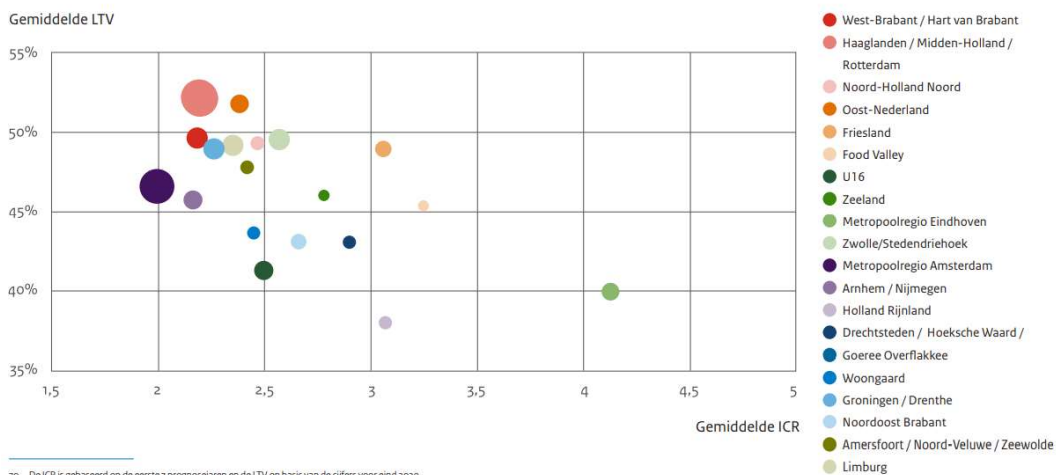
In het Referentiescenario wordt geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. Het doel van het scenario Meer Evenwicht is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Het scenario Meer Evenwicht laat zien wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: dat wat er maximaal mogelijk is zonder het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan. De streefvoorraad op het niveau van de gemeente is niet een precieze opgave zoals iedere gemeente moet bereiken, het is een punt op de horizon waarnaar de gemeenten maximaal kunnen bewegen. Partijen spreken af dat iedere partij zich zal inspannen voor een maximaal resultaat.

In het tussenakkoord is geconcludeerd dat:

- De biedingen vooruitgang laten zien op het laten toenemen van de doelgroepvoorraad, maar met de gemaakte stap van een netto toevoeging van 6.749 doelgroepwoningen wordt het doel (11.550 woningen) niet bereikt. Ook de gewenste spreiding wordt nog niet gehaald.
- De segmenten van de doelgroepvoorraad worden gezien als communicerende vaten. Wel is de aanvullende afspraak gemaakt dat er in het DAEB-segment netto minimaal 12.000 DAEB-woningen worden toegevoegd. De corporaties realiseren in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 minimaal 17.722 DAEB-woningen (bruto), met een netto groei van 12.666 DAEB-woningen. Aan de afspraak om ten minste een netto groei van 12.000 DAEB-woningen te realiseren kan dus worden voldaan gezien de biedingen. Dit is een ambitieuze doelstelling waarbij de corporaties hun organisaties in stelling moeten brengen om de jaarlijkse productie te verdrievoudigen.

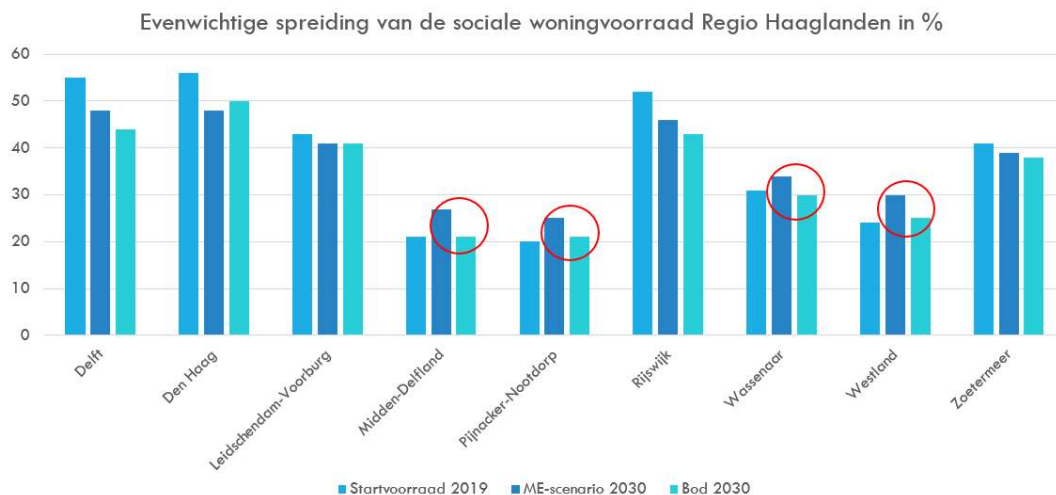
De regio Haaglanden maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland en Rotterdam. Dit is, vergeleken met andere woningmarktregio's in Nederland, de regio met één van de grootste opgaven en de laagste investeringscapaciteit. Met veel moeite zijn oplossingen

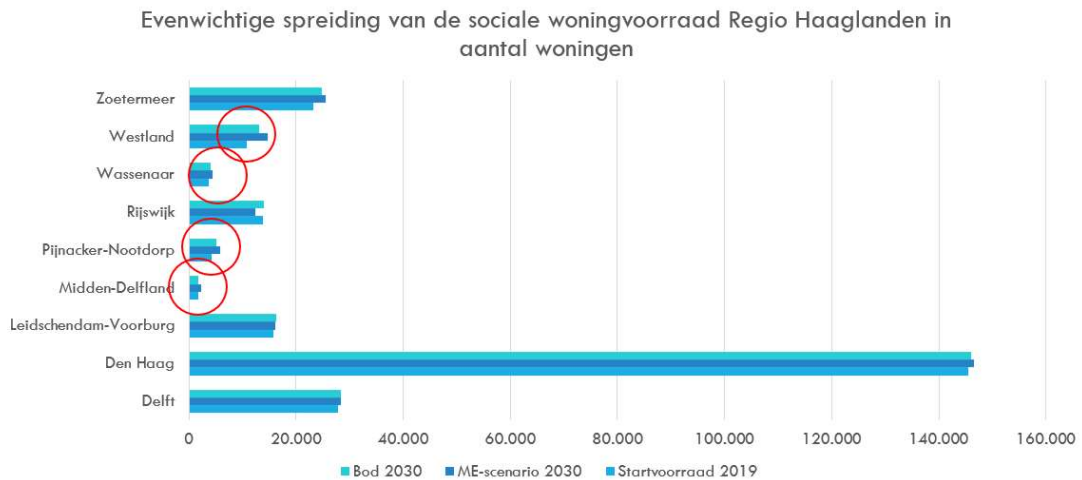
voor het Vestia-bezit gevonden; onder andere in Westland en Pijnacker-Nootdorp is het gelukt woningen voor de doelgroep te behouden. Inmiddels geven de corporaties in de vier gemeenten (uit deze rapportage) in Haaglanden aan voldoende investeringscapaciteit te hebben om aan de behoefte te kunnen voldoen. Ook uit analyse van de Autoriteit Woningmarkt (Aw) blijkt dat de gemiddelde financiële situatie in Haaglanden in 2021 is verbeterd ten opzichte van 2020. Dit geldt zowel voor de ICR (Interest Coverage Ratio) als de LTV (Loan to value); er is dus meer ruimte voor extra leningen. Wel wordt aangegeven dat gemeenten de positie van corporaties kunnen versterken; met actief gemeentelijk grondbeleid of een effectieve inzet van het publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium waarmee ze spelregels kunnen geven voor de nieuwbouw binnen hun grondgebied. Voor corporaties is bovendien belangrijk dat de lokale prestatieafspraken over nieuwbouw voldoende wederkerig zijn; de haalbaarheid van hun nieuwbouwplannen hangt vaak af van het voornemen van de gemeente deze voldoende te faciliteren.



Figuur 3: Spreiding ICR en LTV sociale tak per woningmarktregio
Bron: Staat van de corporatiesector 2021

In het tussenakkoord is middels percentages aangegeven hoe de evenwichtige spreiding van de sociale voorraad zich verspreid bij een ME-scenario ('woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk). Daarin valt op dat de gemeenten Westland, Midden-Delfland, Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp (relatief) het meest verwijderd blijven van het ME-scenario.





Figuur 4: Evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad, in % en aantal woningen
Bron: tussenakkoord, bewerking Antea Group

De gemeenten hebben bij hun biedingen verschillende kanttekeningen geplaatst waarom de gemeenten nu relatief verder verwijderd zijn van het ME-scenario en/of hoe ze verwachten dat dit in de toekomst zal uitpakken. Kortgezegd geven zij aan de specifieke historie van hun gemeente en hun positie in de regio (met groen of bedrijventerreinen) bepalend is.

- De gemeente Westland heeft bij ondertekening aangegeven dat zij niet veel andere mogelijkheden ziet om veel sociaal toe te voegen, anders dan door langjarige afspraken met marktpartijen open te breken. Er is jaren gestuurd op realisatie van woningen in het duurdere segment. Ook wijst de gemeente op het verschil met de grotere steden waarin corporaties vanaf de wederopbouw middels (in)directe subsidies meer sociale woningvoorraad hebben kunnen toevoegen en dus het 'even' inlopen van zo'n verschil niet marktconform kan. Wel is de gemeente positief over de oplossing voor het Vestia-bezit en het behouden van niet-DAEB-woningen. De gemeente wil inzetten op doorstroming en ziet eveneens een tekort aan bedrijventerreinen. Het nieuwe coalitieakkoord (dus na ondertekening tussenakkoord en in afwijking van de woonvisie) gaat uit van 20% sociale huur en 15% goedkope koop.
- De gemeente Midden-Delfland heeft een bod gedaan met voornamelijk harde plannen. Verder geeft zij aan dat zij willen inzetten op doorstroming en een evenwichtig aanbod op de woningmarkt. De gemeente ziet het in stand houden, vernieuwen en leefbaar houden van het waardevolle cultuurlandschap (nu Bijzonder Provinciaal Landschap van Midden-Delfland) onlosmakelijk verbonden met de huidige maatschappelijke opgaven (o.a. op vestigingsklimaat, klimaatadaptatie en -mitigatie). De gemeente wil ook haar regionale bijdrage leveren op het gebied van economie en bedrijventerreinen. Ook geeft zij aan dat de aantallen bij hen als kleinere gemeente relatief zijn én niet in aanmerking komen voor Rijkssubsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Na ondertekening is in een motie gesteld dat in het programma moet worden uitgegaan van 30% sociaal, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop.
- De gemeente Wassenaar geeft aan twee vitale functies te vervullen binnen de regio, namelijk het bieden van veel en veelzijdig groen om in te recreëren en als productielocaties voor water én het bieden van een hoogwaardig woonklimaat voor internationals. De gemeente geeft de voorkeur aan het toevoegen van meer woningen in Wassenaar Zuid. Gezien de ligging met o.a. veel landerijen is het minder eenvoudig daar woningen toe te voegen. Daarentegen biedt Kerkehout wel kansen om woningen toe te voegen. De gemeente wil wel meer medewerking verlenen aan woningsplitsing en

inzetten op doorstroming. Mogelijkheden voor nieuwbouw acht de gemeente echter beperkt.

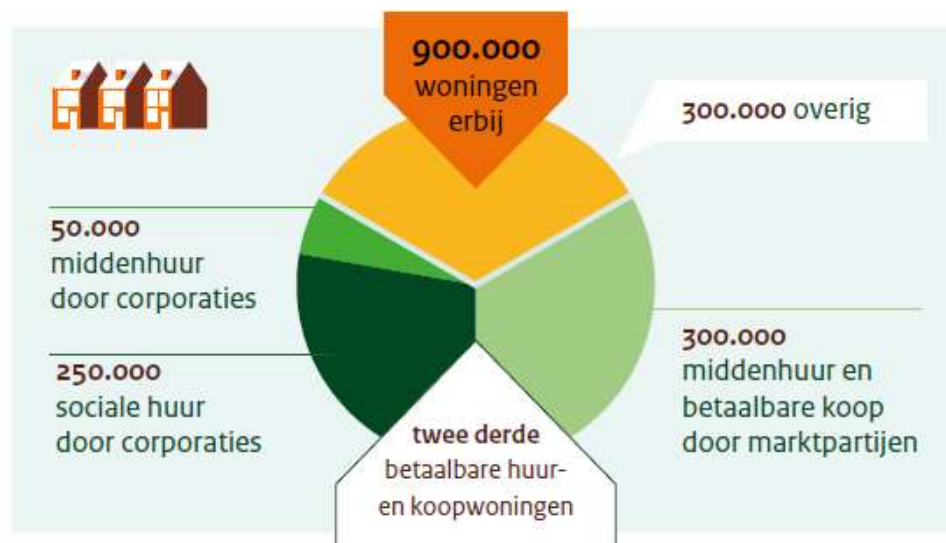
- De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil haar combinatie van wonen in kleine, groene en dorpse gemeenschappen dichtbij de stad door goede verbindingen behouden. De gemeente zet in op een hoger aandeel sociaal in nieuwbouw én het omlaag brengen van het aandeel sociale koop. Ook zijn er stappen ondernomen om Habion bezit te behouden en Vestia bezit over te laten nemen door Staedion. Ook verdichting en aanpassing van parkeernormen behoort tot de kansen, ook voor meer sociale woningbouw.

Bron: tussenakkoord en onderliggende biedingen

2.3 Actualiteit

Nationale Bouw- en Woonagenda

Minister de Jonge heeft op 11 maart 2022 namens het kabinet de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Daarin kondigt het Rijk aan weer regie te gaan voeren: *“Volkshuisvesting is terug van weggeweest, als kerntaak van de overheid of zoals de grondwet het zegt als ‘voorwerp van zorg der overheid’ (bepaling 2, artikel 22)”*. Het Rijk zet in op beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid van het wonen en de kwaliteit van woningen. Zo wil het Rijk dat mensen voldoende in staat zijn om snel een woning te vinden die bij hen past, voor een prijs die hen past, en passend bij de levensfase of woonbehoefte. In Zuid-Holland is een woningtekort van 4% en een behoefte van 178.400 woningen tot en met 2030. Het doel is in 2031 het woningtekort terug te hebben gedrongen naar 3% (tegen landelijk 2,5%). Van de nieuwe huur- en koopwoningen streeft het Rijk naar twee derde betaalbaar¹⁰, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. *“Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. Vanaf 2025 is dit streven de norm.”* Het Rijk vindt het van belang dat elke gemeente haar ‘fair share’ pakt in het huisvesten van de doelgroep; **ten minste 30% sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente**. Waar nodig zal het Rijk additionele wet- en regelgeving gaan doorvoeren.



Figuur 5: twee derde betaalbare huur- en koopwoningen
(bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO)

¹⁰ Het Rijk hanteert voor betaalbare woningen een huur van € 1.000 per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 in 2022).

In het programma ‘een thuis voor iedereen’ kondigt het Rijk aan dat zij *als doel heeft te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding*. Per regio en gemeente wordt de omvang van de sociale voorraad in kaart gebracht en welk groeimodel per regio en gemeente past om tot het streven van ten minste 30% sociale huur te komen, met inachtneming van de regionale afspraken. Er wordt rekening gehouden met gemeenten waar het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht. Daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

Zo zet het Rijk in op verschillende sporen. In april j.l. heeft het Rijk het wetsvoorstel wijziging Huisvestingswet 2022 naar de Raad van State gestuurd voor advies. Gemeenten krijgen dan straks de mogelijkheid om 50% van de beschikbare huurwoningen toe te wijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding of aan mensen met een lokale binding. Er komt dus meer ruimte om daar als gemeente in te sturen; voorheen mocht maximaal 25% van de 50% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Ook sociale koopwoningen mogen op die gronden worden toegewezen. Het Rijk heeft bij wijze van experiment¹¹, vooruitlopend op de Omgevingswet, de toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen verhoogd tot de NHG-grens van € 355.000 (pp 2022)). Gemeenten kunnen dit -na aanmelding bij het Rijk- vertalen in hun bestemmingsplannen. Het Rijk hoopt zo dat meer mensen in hun sociale kring kunnen blijven wonen en in het geval van een vitaal beroep dicht bij het werk kunnen wonen. Gemeenten krijgen tegelijk meer ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met lokale binding en het wordt mogelijk om via een huisvestingsverordening betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan mensen die een vitaal beroep hebben. Deze instrumenten worden eventueel nog nader uitgewerkt in instructieregels. De programma’s rond volkshuisvesting (die nu bekend zijn en worden) worden vertaald in een integraal wetsvoorstel (de Wet versterken regie volkshuisvesting) dat vastlegt hoe het Rijk weer regie kan voeren over het volkshuisvestingsbeleid. Het streven van het Rijk is om deze nog dit jaar in consultatie te brengen.

Het kabinet koppelt de afschaffing van de verhuurdersheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. Van de corporaties wordt weer een bredere maatschappelijke taak verwacht (in het verbeteren van de betaalbaarheid, het verduurzamen van de bestaande voorraad, het huisvesten van middeninkomens en het verbeteren van de kwaliteit van woningen en de woon- en leefomgeving in wijken en buurten). Op 30 juni 2022 zijn er Nationale Prestatieafspraken met Aedes en de Woonbond namens de corporaties getekend. De inzet van Rijk, gemeenten en provincies is daarbij onmisbaar. Er is onder meer afgesproken dat corporaties investeren in een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, in verduurzaming en woningverbetering, in huurmatiging en huurverlaging en in leefbaarheid.

*“Overheden werken samen aan woningbouw in regionaal verband. Provincies en gemeenten hebben de afgelopen jaren de plancapaciteit voor woningbouw laten groeien tot landelijk 135% (doel was 130%) van de behoefte, zodat er in principe voldoende locaties zijn geprogrammeerd voor woningbouw.”*¹² In Zuid-Holland zijn voor de periode 2021-2030 280.200 woningen aan netto plancapaciteit bekend bij het Rijk (najaar 2021)¹³. Veel plannen zijn echter nog niet vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan (harde plancapaciteit). Er is volgens de Provincie Zuid-Holland een woningvoorraadgroei nodig van 221.800 woningen in Zuid-Holland,

¹¹ Gemeenten aangesloten bij een Woondeal mogen meedoen. De Zuidelijke Randstad heeft een woondeal.

¹² Programma Woningbouw

¹³ Het Rijk geeft aan dat conform de ABF, Primos-pronose 2021 in Zuid-Holland 193.300 woningen nodig zijn (145% plancapaciteit), waarvan tussen 2021 en 2025 37% van de plannen hard is en in totaal tot 2030 28%. De regio Haaglanden hanteert een prijs van koopwoningen tot € 180.000 (prijspeil 2019) voor de doelgroepvoorraad. Betaalbare koop is in de regio vastgesteld op € 310.000 (prijspeil 2020). De NHG-grens ligt per 2022 op €355.000, voor energiebesparende voorzieningen is het mogelijk te lenen tot €376.300,-.

waarvan 80.900 in Haaglanden, ongeveer 40 % is daarvan al hard. Deze juridische status is slechts een eerste indicatie over afspraken over realisatie. Versnellen is hoe dan ook dus aan de orde. Verder stelt het Rijk toe te willen naar bindende afspraken als realisatie achter blijft en het eventueel ontwikkelen van instrumentarium om voldoende adequaat te kunnen bijsturen.

In het programma 'betaalbaar wonen' geeft het Rijk ook aan dat ze inzet op het reguleren van de middenhuur (door middel van het doortrekken van het woningwaarderingstelsel met een nog nader te bepalen opslagpercentage) en het verbeteren van de positie van koopstarters door onder andere een opkoopbescherming¹⁴ in te voeren, de overdrachtsbelasting te verhogen en fiscale maatregelen te nemen. Het maximaleren van het puntenaandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel is er één van om te voorkomen dat woningen binnen korte tijd uit het gereguleerde segment verdwijnen door sterke stijging van de huizenprijzen. De huurmarkt voor middeninkomens wordt toegankelijker gemaakt door met huurprijsbescherming de aanvangshuren in het middensegment te begrenzen (in aanvulling op de begrenzing van de jaarlijkse huurprijsstijging). Dit met als doel dat de doorstroming bevordert wordt. Het Rijk stelt dan ook dat 40% van de nieuwbouw gericht is op betaalbare koop en middenhuur. Voor mensen met een lager inkomen wil het Rijk het huurbeleid herzien en een hervorming van de huurtoeslag doorvoeren.

Op 17 mei j.l. heeft minister de Jonge vervolgens zijn RO-brief naar de kamer gestuurd. Hierin vraagt hij de provincies om nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, in te passen en te combineren met decentrale opgaven. De woningbouwopgave is er daar één van. Per 1 juli 2023 moet vervolgens duidelijk worden of de uitvoering van de programma's ruimtelijk mogelijk is of dat aanvullende nationale keuzes noodzakelijk zijn. De drie principes uit de NOVI blijven gelden: meervoudig ruimtegebruik, centraal stellen van gebiedskenmerken én het voorkomen van 'afwenteling' op andere generaties of gebieden. Het Rijk wil toe naar het versterken van een netwerk van bereikbare, compacte steden met een hoge leefkwaliteit – waar wonen, werken en voorzieningen altijd nabij zijn –, omgeven door een palet aan mooie en waardevolle landschappen. Dit in combinatie met het ruimtelijk vormgeven van de noodzakelijke transitie. Mogelijk zijn nationale opgaven en keuzes aan de orde op bijvoorbeeld locaties, het integreren van energievraagstukken en de samenhang met mobiliteit. Voor de Rotterdamse haven en de verstedelijkingsopgave in de Zuidelijke Randstad zijn gebiedsgerichte arrangementen aangekondigd. Recent is bestuurlijk afgesproken om tot een actualisering en verbreding van het verstedelijkingsakkoord te komen (op onder andere groen en energie).

Woonbod Zuid-Holland

Invia heeft de provincie, als antwoord op de vraag van het Rijk, een indicatief woonbod gedaan aan het Rijk. Het Rijk wil namelijk toe naar een inzicht in de brede opgave op nationaal niveau en naar bestuurlijke akkoorden per provincie. Dit indicatief bod van de provincie is daar een eerste stap in. De provincie sluit daarbij aan op de ambitie van het Rijk dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de totale programmering van de Provincie Zuid-Holland bestaat uit betaalbare woningen¹⁵. Dit betekent concreet: 1/3 van het totaal door corporaties te laten bouwen (sociale huurwoningen en middenhuurwoningen) en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). De overige 1/3 kunnen duurdere koop- en huurwoningen zijn, afhankelijk van de behoefte.

De provincie geeft in dit bod aan dat onder voorwaarden in de periode 2022 tot en met 2030 een (bruto) woningbouwproductie van 153.000 tot 225.000 woningen mogelijk is. Met gerichte inzet

¹⁴ Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 kunnen gemeenten via een huisvestingsverordening met een opkoopbescherming in specifieke gebieden voorkomen dat huizen worden opgekocht voor verhuur. Met de huisvestingsverordening kan daarnaast ook gestuurd worden op toewijzing van (betaalbare) huurwoningen en door het opnemen van een urgentieregeling.

¹⁵ De provincie Zuid-Holland heeft sinds 4 juli 2022 een instrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad, waarin oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt in doelen. Het bijbehorend instrumentarium dat voor gemeenten beschikbaar is om betaalbaarheid op de woningmarkt te borgen is daarbij aangegeven.

van het Rijk wil zij de woningbouwproductie in de provincie versnellen richting de bovenkant van de bandbreedte. Zij onderschrijft daarbij de ambitie van het Rijk dat minimaal 2/3 van het totale programma in Zuid-Holland uit betaalbare woningen bestaat.

Het streven is zoveel mogelijk te bouwen, bij voorkeur binnen bestaand stads- en dorpsgebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer.

De gevraagde gerichte inzet richt zich op:

- 1) voldoende middelen en sturing;
- 2) voortvarende besluitvorming over en financiële bijdragen aan mobiliteitsoplossingen gericht op verbetering van de ontsluiting van woningbouwlocaties op korte termijn en een schaa sprong in het OV-netwerk op de middellange termijn;
- 3) het wegnemen/beperken complexiteit en belemmerende werking van de stikstofregelgeving;
- 4) het wegnemen/beperken van de complexiteit en belemmerende werking van geluidwetgeving;
- 5) het beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten;
- 6) het faciliteren van centrale en integrale sturing en het beperken van versnipperde wet- en regelgeving op het gebied van toekomstbestendig bouwen en een financiële bijdrage voor deze gezamenlijke opgave;
- 7) het ontwikkelen van instrumentarium om integraal te sturen en het stimuleren van efficiënt ruimtegebruik, functiemenging, transformatie en concrete investeringsruimte voor toekomstbestendige bedrijvigheid.

De provincies moeten de afspraken in regionaal verband bespreken met gemeenten en marktpartijen. In deze periode worden de indicatieve afspraken ook indicatief getoetst op haalbaarheid in relatie tot ruimtelijke ordening en randvoorwaarden als geluid, natuur en stikstof. Hierna worden de afspraken in oktober in een bestuurlijk akkoord vastgelegd.

3 Conclusies en resultaten

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste bevindingen uit het proces om oplossingen voor de sociale opgave in Haaglanden dichterbij te brengen. Daarvoor is, naast de kwantitatieve inzet, gekeken naar de bestaande inzet en aanpak van gemeenten. Vervolgens maken we in dit hoofdstuk ook inzichtelijk welke (proces)stappen gezet zijn en welke resultaten voor korte en (middel)lange termijn behaald zijn. Zo komen we tot een analyse van de inzet van de gemeenten. In de bijlagen is per onderdeel de achtergrondinformatie te vinden.

3.1 Stand van zaken gemeentelijk beleid

Westland verhoogt beleidsuitgangspunten naar sociale koop

Voor de gemeente Westland is in het ME-scenario een groei van de doelgroepvoorraad voorzien van 3.950 woningen, zodat Westland uiteindelijk 30% aan doelgroepvoorraad heeft. Het bod in het tussenakkoord staat op zo'n 2.300 woningen. De gemeente stelt kanttekeningen bij het bod, onder andere op het gebied van financiën en de grote inhaalslag en ongelijke speelveld met de grotere steden. De gemeente schetst weinig te kunnen doen aan het toevoegen van sociale woningen, maar heeft wel een groot 'regulier' programma. Het aandeel sociaal is echter te laag in komende jaren. De gemeente stelt dat dit komt doordat veel vast ligt in gemaakte afspraken in Westlandse Zoom en het Nieuwe Westland. Qua realisatietempo lijkt de gemeente de gewenste productie aan te kunnen, het aandeel sociaal echter moet flink omhoog.

Bij de verdeling naar prijssegmenten zet de gemeente naar de toekomst toe, conform de lokale woonvisie, op 30% sociale huur en 5% goedkope koop. De ambities voor de nieuwbouwwoningen in de woonvisie komen nog niet overeen met het voorgenomen beleid in de visie zelf. Zo is er voor 22% aan nieuwbouwwoningen sociale huur geprogrammeerd, terwijl de ambitie geformuleerd is op 30%. Ook de programmering goedkope koop blijft iets achter op de ambitie. In het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat het college de Woonvisie Westland wil actualiseren op basis van recent woningmarktonderzoek. Vooruitlopend daarop passen ze het aandeel sociale woningbouw aan op 20% sociale huur en 15% sociale koop. De ambitie voor sociale huur wordt dus naar beneden bijgesteld, en verhoogd voor het aandeel sociale koop. Dit vraagt daarmee een inzet op het langjarig behouden van de woningen voor de sociale koop. Het gehele aandeel sociaal wordt vergroot. Er is hier nog geen definitief beleid op gemaakt. De gemeente heeft daarnaast voornemens om instrumenten te ontwikkelen om meer te kunnen sturen op de woningmarkt. Er wordt aangegeven dat een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening, fonds Sociale Woningbouw en sturing middels grondbeleid tot de opties behoort.

Ruimtelijk gezien studeert de gemeente in verschillende overleggen met de provincie en buurgemeenten over de toekomst van grote locaties als het 'Floragebied', de gebiedsverkenning Westland en de samenhang met openbaar vervoer. In de dorpen wil de gemeente maximaal 15 meter hoog bouwen. Daarbuiten is hoogbouw alleen mogelijk waar het goed inpasbaar is in de omgeving.

Midden-Delfland verhoogt beleidsuitgangspunten naar sociale koop

Voor de gemeente Midden-Delfland stelt het ME-scenario een groei in de doelgroepvoorraad van 570 woningen. Het bod van de gemeente blijft daar ver van verwijderd met 99 woningen. Wel is een groot aandeel daarvan harde plannen. Het bod blijft daarmee steken op 21% doelgroepvoorraad in plaats van de gewenste 27%. De gemeente heeft het bod niet ondertekend omdat ondertekening zou betekenen dat tot 2030 geen andere woningen kunnen worden gebouwd dan doelgroepwoningen. De wethouder geeft in het raadsdebat aan dat dat getal vanuit de regionale woningmarkt wel verklaarbaar is, maar lokaal onwenselijk en financieel

onhaalbaar. Ze wil wel richting eindakkoord een ‘passende bijdrage leveren.’ De groei van de doelgroepvoorraad is in het ME-scenario inderdaad groter dan de totale voorraadgroei.

In het lokaal beleid is 24% sociale huur en 9% sociale koop het uitgangspunt, maar dat komt nog niet tot uiting in het programma. In een motie is dit aangepast tot 15% sociale huur en 15% sociale koop. De gemeente geeft ook aan dat de bijdrage voor sociaal in kwantitatieve zin altijd minimaal zal zijn vergeleken met andere gemeenten. Op landschap en economie kan en wil de gemeente een relatief grote bijdrage aan de regionale opgave geven.

Qua instrumenten heeft de gemeente, naast de reguliere instrumenten als het bestemmingsplan, ook grondbeleid (met vaste grondprijzen voor sociale woningen en erfpacht) en een fonds Sociale Woningbouw. Een doelgroepenverordening heeft de raad in overweging.

Het huidige coalitieakkoord houdt vast aan dat percentage sociale koop, en zegt zij de huidige bouwplannen te omarmen en vast te houden aan gemaakte afspraken vanuit het oogpunt van betrouwbare overheid. Wel is aangegeven dat onder voorwaarden vanuit urgentie en beperkte bouwmogelijkheden meerdere bouwlagen acceptabel te kunnen vinden en wil zij het grondbeleid herzien (mede vanwege de woningbouwopgave).

Ruimtelijk gezien geeft de gemeente meer dan vier woonlagen of lange aaneengesloten bebouwingsranden niet passend te vinden. Transformatie van bedrijventerreinen ziet de gemeente wel als kans. De omgevingsvisie beschrijft voor wonen, dat ondanks de ontgroening en vergrijzing, het met name in Schipluiden en Maasland belangrijk om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil te houden.

Wassenaar zoekt nieuwe locaties

Het ME-scenario stelt voor de gemeente Wassenaar een groei van 31 naar 34% doelgroepvoorraad, een groei van 560 woningen. Het bod in het tussenakkoord blijft steken op 219 woningen. De gemeente geeft aan dat ze met name meerwaarde voor de regio ziet in haar rol als aantrekkelijk woonmilieu voor internationals en het bieden van veel en veelzijdig groen. De gemeente stelt enkel woningen toe te kunnen voegen op kleine locaties binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (hierna: BSD). Ambities voor groei op de totale voorraad blijken uit het programma aanwezig, het aandeel sociaal blijft daarin achter. Afgelopen jaren is het aandeel sociaal nagenoeg gelijk gebleven. Realisatie van woningen zal, ook gezien de beperkte capaciteit die de gemeente benoemd, lastig zijn.

In het lokaal beleid wordt geconstateerd dat de druk op de sociale huurmarkt groot is en het beschikbare aanbod afneemt. Er wordt ingezet op 25% sociale huur. Voor de nieuwbouw wordt primair ingezet op doorstroming om optimaal gebruik te kunnen maken van de beschikbare ruimte. Dit betekent dat er met name appartementen worden gebouwd. Qua instrumenten heeft de gemeente, naast de reguliere instrumenten als het bestemmingsplan, een doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht en parkeerbeleid in overweging.

In het nieuwe coalitieakkoord blijft 25% sociale huur bij nieuwbouw het uitgangspunt én blijft woningbouw beperkt tot vier grote locaties (ANWB-locatie, Den Deyl/middelweg, gemeentewerf en Kerkehout).

In de Strategische agenda Wassenaar 2030 verklaart het college te streven naar een veilig, groen en internationaal dorp, dat fietsveilig is en waarin iedereen mee kan doen. Het huidige woningbouwprogramma kent een beperkte doorlooptijd: voor na de periode 2025 staan er geen nieuwe locaties in de programmering. Voor Wassenaar is het belangrijk om naar locaties te blijven zoeken en daarbij meer ruimte te geven voor de groepen die het nu moeilijk hebben op de woningmarkt: mensen met een bescheiden inkomen, middeninkomens, starters en kwetsbare groepen.

Pijnacker-Nootdorp stuurt beleidsmatig bij naar meer sociale huur

Het ME-scenario stelt een spreiding van de woningen voor, waarbij voor gemeente Pijnacker-Nootdorp een verschuiving van 20% doelgroepvoorraad (startvoorraad 2019) plaatsvindt naar 25% (ME-scenario). Met het bod van de gemeente voor 2030 blijft dit op 21%. De gewenste groei in de doelgroepvoorraad is volgens ME-scenario 1640 woningen en het bod in het tussenakkoord kent 570 woningen aan nieuwbouw, 840 totaal (inclusief behoud). Gezien de ramingen en de realisatie moet het aandeel sociaal fors omhoog.

In het beleid acteert de gemeente ook op die manier; de gemeente wil graag een evenwichtige woningvoorraad waar inwoners een lokale wooncarrière kunnen doorlopen in woningen van een hoge kwaliteit in een aantrekkelijke woonomgeving. De gemeente geeft aan dat ze veel waarde hecht aan haar combinatie van wonen in kleine, groene en dorpse gemeenschappen dichtbij de stad door goede verbindingen.

Bij elk nieuwbouwproject wordt uitgegaan van 30% doelgroepvoorraad en waar het kan wordt dit percentage verhoogd (soms wel 40%). De gemeente ziet kansen in verdichten via hoogbouw (bijvoorbeeld nabij OV knooppunten) en maatwerk met betrekking tot parkeernormen. De gemeente zet ook instrumenten in om bij te sturen; zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en overweegt een doelgroepenverordening en langere instandhoudingsverplichting van sociale huur. In het nieuwe coalitieakkoord is opgeroepen gebruik te maken van maximale toewijzing van sociale huurwoningen aan eigen inwoners, een opkoopbescherming in te voeren in bepaalde wijken en anti-speculatiebeding te hanteren bij nieuwbouw.

Er wordt ingezet op het behouden en versterken van de bestaande kwaliteit en identiteit van de kernen, en geïnvesteerd in het verbeteren van de toekomstwaarde van (bepaalde) buurten en wijken. De gemeente voorziet een groei en heeft daarom (in 2020) op een aantal locaties de Wvg gevestigd om een betere positie op de grondmarkt te krijgen en vanaf daar beter op de opgave te kunnen sturen. Op deze locaties is op dit moment nog geen woonbestemming gevestigd. Die beslissing tot transformatie naar woongebied is wel als zodanig opgenomen in de Omgevingsvisie, die in november 2021 is vastgesteld. In het najaar zijn er ruimtelijke verkenningen voor deze locaties gepland. Ook is nog overleg met de provincie nodig over deze locaties. De provincie heeft aangegeven over twee van deze locaties mee te willen denken.

3.2 ‘Meer evenwicht scenario’ voor Westland en Pijnacker-Nootdorp haalbaar, mits financiële en ruimtelijke punten worden overwonnen.

Opgave sociaal fors in verhouding tot realisatie en ramingen

In alle vier gemeenten blijkt dat de gestelde opgave sociaal in het ME-scenario fors is ten opzichte van wat er afgelopen jaren in de gemeente gerealiseerd is. Dit geldt overigens voor de hele regio en zelfs provincie. Ook ten opzichte van de provinciale Woningbehoefteraming 2019 (WBR) is voldoen aan het ME-scenario vrijwel gelijk of meer dan 100% van deze ramingen. Opvallend is dat bij Wassenaar en zeker Midden-Delfland de benodigde toevoeging in de doelgroepvoorraad in het ME-scenario hoger is dan de toevoeging van de totale voorraad in het ME-scenario. Er moeten dus (in theorie) gesloopt (en verdicht) worden om voldoende sociaal toe te voegen. Dit is de hoofdreden voor de gemeente Midden-Delfland geweest om het tussenakkoord niet te tekenen. De provincie heeft daarop aangegeven het (aantoonbaar) maximaal mogelijke te vragen, niet het onhaalbare.

Voor alle gemeenten moet in het ME-scenario het realisatietempo van woningen omhoog, in de gehele voorraad maar zeker in de toevoeging van het aandeel sociale (corporatie)woningen. Het gaat van drie tot zeven keer zo veel. Dat is, gezien de praktijk, een nauwelijks realistisch

uitgangspunt in die termijn. Tegelijk is voor Westland en Pijnacker-Nootdorp te zien dat ze het realisatietempo voor het totaal aantal woningen wel aan zou moeten kunnen.

Tabel 4: ‘Meer evenwicht’ scenario in vergelijking tot gemiddelde realisatie en prognoses woningbehoefte (WBR en TR) per gemeente

	ME-scenario totaal	ME-scenario doelgroep	Realisatie 2016-2020 gemiddeld/jaar	Realisatie 2016-2020 gemiddeld/jaar (per saldo) corporaties	WBR 2019-2030	TR 2021-2030
Westland	4.610 (= gem. 419 per jaar)	3.950 (= gem. 359 per jaar)	488	50	4.600	Niet per gemeente beschikbaar
Midden-Delfland	450 (= gem. 41 per jaar)	560 (= gem. 50 per jaar)	51	13	470	Niet per gemeente beschikbaar
Wassenaar	530 (= gem. 48 per jaar)	560 (= gem. 50 per jaar)	10	0	-1000	Niet per gemeente beschikbaar
Pijnacker-Nootdorp	2.140 (= gem. 194 per jaar)	1.640 (= gem. 149 per jaar)	280	31	2.130	Niet per gemeente beschikbaar
					65.860	80.900

In tabel 4 en bijlage A tot en met C maken we inzichtelijk hoe de gewenste toevoeging van het aantal sociale woningen op basis van het ME-scenario zich verhoudt ten opzichte van de netto toevoeging van het totaal aantal woningen in de laatste vijf jaar en de raming van de totale woningbouwprogrammering. Dit geeft inzicht in de ‘maat van de cijfers’.

Gemeentelijke context meenemen in analyse van realisatie ‘Meer evenwicht’ scenario

Van belang is om bij de analyse van de inzet van gemeenten om te komen tot het ME-scenario niet alleen de kwantitatieve opgave te monitoren, maar ook de gemeentelijke context mee te wegen. Dit zorgt voor een meer genuanceerde analyse van gemeentelijke inspanningen.

De gemeenten Westland en Den Haag, het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland tekenden op 19 november 2003 een convenant voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied ‘de Westlandse Zoom’ tot luxe woonmilieus met een internationaal georiënteerde aantrekkingskracht in een groen/blauwe setting. De Westlandse zoom zou ‘het Wassenaar van het Zuiden’ worden. In 2014 is het convenant echter beëindigd, omdat conform de beëindigingsovereenkomst het overeengekomen woningbouwprogramma niet gerealiseerd kon worden en een aanpassing van de woningbouwplannen voor de betrokken locaties noodzakelijk was. De projecten zullen dan via de normale planologische routes en (regionale)overleggen worden voortgezet.

Een groot deel van deze woningen dat nog in de gemeente gerealiseerd wordt is nog onderdeel van deze ontwikkeling in de Westlandse Zoom. Samen met de woningen in Het Nieuwe Westland betreft dit ongeveer 2/3 van de nieuwbouwwoningen voor de komende tien jaar. Binnen deze deelnemingen Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ) en Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) wordt onderzocht waar meer sociale en betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd en wat de financiële consequenties daarvan zijn. OBWZ is een (gelijkwaardige) samenwerking tussen gemeente Westland en BPD Gebiedsontwikkeling B.V.. De gemeente participeert in beide met 50%. Dit betekent dat die sturing groot is. Op dit moment heeft OBWZ en ONW zo’n 3800 woningen op de planning staan, waarvan 200 sociaal. Uitgaande van de eigen lokale woonvisie zou 30% hiervan sociaal moeten zijn, maar op basis van het coalitieakkoord 2022-2026 zou dit zelfs 20% sociale huur en 15% sociale koop moeten zijn. Er is hier nog geen definitief beleid op gemaakt. Als die lijn wordt vastgehouden zou

dat betekenen dat een extra aantal van zo'n 700 woningen, voor die plannen die nog te beïnvloeden zijn. Er moeten daar echter wel contracten voor worden opengebroken. Dit zal niet gaan zonder financiële consequenties¹⁶, waarover heronderhandeling plaats zal moeten vinden. Ook zullen er nieuwe stedenbouwkundige en bestemmingsplannen (of 'vergunningen' onder de Omgevingswet) moeten worden opgesteld en daarmee samenhangende zaken als stikstof en verkeersafwikkeling moeten worden opgelost.

De provincie Zuid-Holland heeft een indicatief woonbod gedaan aan het Rijk (zie paragraaf 2.3). In dit indicatief bod is onder andere aangegeven dat zij de *bouw van woningen in algemene zin en in het bijzonder in het betaalbare segment verder willen versnellen. Daarvoor zijn afspraken over extra middelen nodig voor de dekking van de publieke onrendabele top van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. (...) De provincie vraagt om structurele financiële middelen, meer sturingsinstrumenten en het terugdringen van onder andere stikstof. Voor stikstof wordt bijvoorbeeld aangekaart dat een robuust (bron)maatregelenpakket nodig is, bredere inzet van het Stikstoffonds dan alleen transitie van het landelijk gebied en ondersteuning bij het vullen van een (eventuele) provinciale stikstofbank.*

Door de (voorgenomen) groei van Westland in Westlandse Zoom en Nieuwe Westland is het behalen van dit aandeel sociaal voor de gemeente lastiger geworden ('de wet van de grote getallen'), daar er nu in absolute aantallen meer sociale woningen moeten worden toegevoegd om dit percentage te halen.

De gemeente stelt daarbij ook dat in de stedelijke gebieden vanaf de wederopbouw fors is geïnvesteerd middels directe en indirecte subsidies in de sociale voorraad. Deze investeringen en de bijbehorende bouwproducties zijn aan de kleinere dorpen (zoals de kernen in Westland) nagenoeg voorbij gegaan. Daarmee is het inlopen in tien jaar tijd een onrealistisch scenario.

De *gemeente Midden-Delfland* en *gemeente Wassenaar* zien voor zichzelf een andere rol dan op het gebied van woningbouw; namelijk een rol in het bieden van veelzijdig groen en landschap ten behoeve van het vestigingsklimaat. Voor de gemeente Wassenaar geldt specifiek dat zij zich wel willen richten op het internationale woonmilieu, en voor de gemeente Midden-Delfland dat zij een mogelijke rol zien voor bedrijventerreinen. Deze rolopvatting maakt dat ze liever geen grote hoeveelheden woningen wilden of willen toevoegen.

De *gemeente Pijnacker-Nootdorp* daarentegen omarmt het toevoegen van woningen wel, mits het past bij haar identiteit. De gemeente hecht wel veel waarde aan de combinatie van wonen in kleine, groene en dorpse gemeenschappen dichtbij de stad door goede verbindingen. De gemeente wil het programma differentiëren en wel de mogelijkheid bieden tot een wooncarrière binnen de gemeentegrenzen. Pijnacker-Nootdorp heeft relatief veel eengezinswoningen in de woningvoorraad en een vergrijzende bevolking. Gekozen is door de gemeente om bij nieuwbouw niet de nadruk te blijven leggen op het toevoegen van deze eengezinswoningen, omdat deze al in ruime mate aanwezig. De gemeente wil inzetten op doorstroming door passend aanbod te creëren; de groep senioren (emptynesters) is op zoek naar een gedifferentieerd aanbod en maar voor een klein deel aangewezen op de sociale woningvoorraad. Bij de nieuwbouwpoging kiest de gemeente om daarom niet alleen op de sociale woningvoorraad richten.

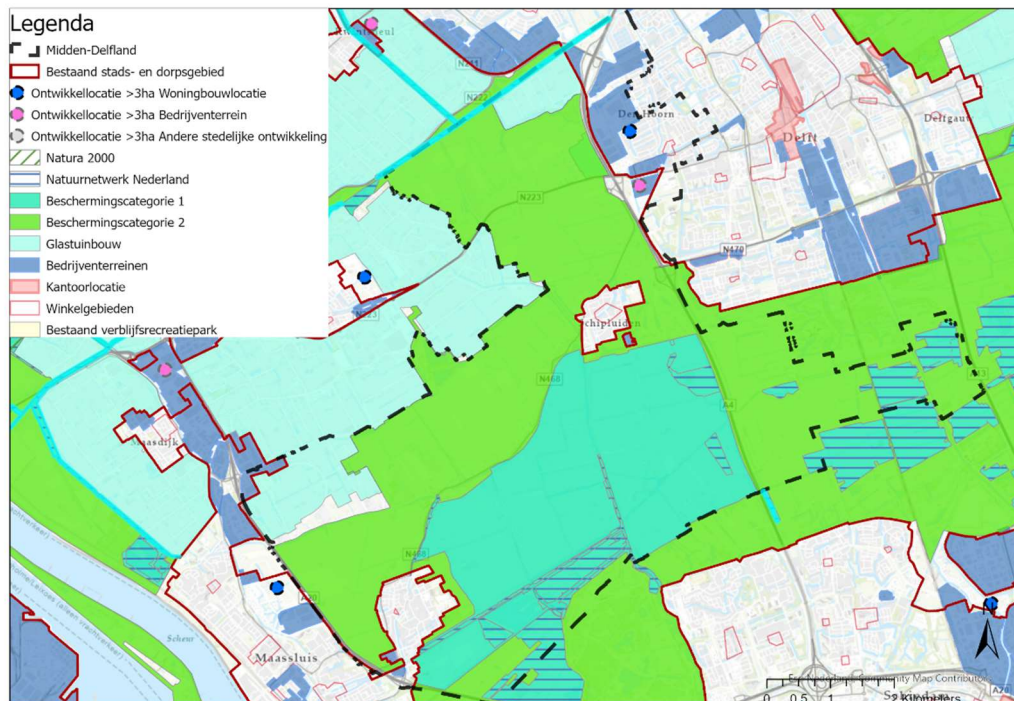
Stuur op korte termijn zo veel mogelijk bij in bestaande planontwikkeling

Vanwege de kwantitatieve druk van sociale woningen zoeken de gemeenten hoe ze deze opgave kunnen realiseren ten opzichte van de bestaande initiatieven en beschikbare locaties. Met deze

¹⁶ De gemeente geeft in haar bod aan dat ze ervan uitgaat dat "bij een tijdige interventie om meer sociaal toe te voegen rekening moet worden gehouden met extra kosten van ca € 30.000 per extra sociale woning. Hoe later de interventie, hoe hogere deze meerkosten zullen zijn. Deze € 30.000 is een indicatief gemiddeld grondkostenbedrag om per woning meer betaalbaar te kunnen realiseren. Als het om switchen van dure koop naar sociale huur gaat, is dat bedrag substantieel hoger. Uit nader onderzoek moet blijken wat, per project, het financieel tekort is als gekozen wordt voor switchen naar sociale huurwoningen."



Figuur 6: hoofdlijnen van provinciaal beleid voor gemeente Westland



Figuur 7: hoofdlijnen van provinciaal beleid voor gemeente Midden-Delfland

gewenste aantallen sociale woningbouw zijn grotere locaties (en hogere dichtheden) nodig om het been bij te kunnen trekken en in relatief korte tijd het percentage sociaal in de gemeente te verhogen. Niet overal is binnen bestaand stads- en dorpsgebied (hierna: BSD¹⁷) of op de 3ha-kaart een grotere locatie in beeld. Risico van nieuwe zoekgebieden is dat de fasering voor de periode tot 2030 mogelijk niet passend is. De fasering van de sociale woningbouw zal daarmee worden verlengd. Daarvoor is het nuttig om de beoogde ontwikkeling van huishoudens en de sociale doelgroep na 2030 in beeld te brengen. Daarnaast zijn er ook locaties buiten BSD die voor ontwikkeling van woningbouw vanuit gemeentelijk of provinciaal beleid niet in aanmerking komen (bijvoorbeeld polders of natuurgebieden).

De *gemeente Westland* ziet (ambtelijk) kansen voor verdichten, los van de mogelijke financiële consequenties. Ruimtelijk gezien is verdichting wel mogelijk. In het nieuwe coalitieakkoord is opgenomen dat men in de dorpen niet hoger wil bouwen dan 15 meter en voor hoogbouw is opgenomen dat het alleen mogelijk is waar het goed inpasbaar is in de omgeving. De gemeente Westland wil het dorpse karakter van de kernen binnen Westland behouden en stelt dat daarom extra plancapaciteit buiten BSD (bestaande stads- en dorpsgebied) komt te liggen. Het provinciaal ruimtelijk beleid is gericht op het behouden van het glastuinbouwareaal (zie kaart)¹⁸. Afwijkingen zijn alleen mogelijk, als aangetoond kan worden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang van de locaties en de bruikbaarheid voor de glastuinbouw. Ook voor de verschillende beschermingscategorieën zijn er restricties¹⁹; in categorie 2 zijn alleen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk als dat past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en kan alleen worden toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De glastuinbouw is een speerpunt in het lokaal beleid; met herstructurering, mobiliteit, vergroening en verduurzaming als belangrijke thema's wil de gemeente tot integrale gebiedsplannen komen die betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden.

Box: Provinciale 3-ha kaart

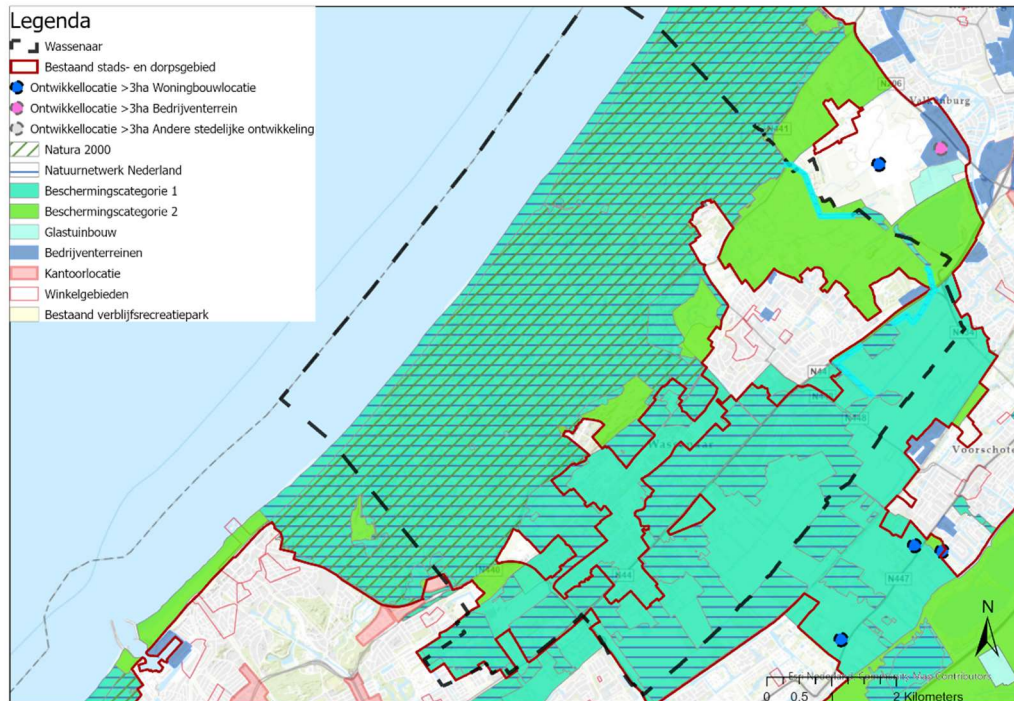
Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het opnemen van een locatie op de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de locatie. De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'. De provincie geeft aan dat het daarom wenselijk is om al voordat een nieuwe buitenstedelijke locatie wordt opgenomen in de regionale visie in overleg te treden met de provincie over de aanvaardbaarheid van die locatie.

Voor de *gemeente Midden-Delfland* is wonen niet de belangrijkste factor in het bepalen van de identiteit van de gemeente. Zij ziet het in stand houden, vernieuwen en leefbaar houden van het waardevolle cultuurlandschap (nu Bijzonder Provinciaal Landschap van Midden-Delfland) onlosmakelijk verbonden met de huidige maatschappelijke opgaven (o.a. op vestigingsklimaat, klimaatadaptatie en –mitigatie). Zij stelt dat het landschap een belangrijke functie voor het woon- en leefkwaliteit van de ruim 2 miljoen inwoners van de Zuidwestelijke Randstad vervult en dat deze functie voor het woonklimaat – gezien de gezamenlijke verstedelijkingsopgave- alleen nog maar toeneemt. Het woningaanbod wil de gemeente dan ook richten op het behoud van de

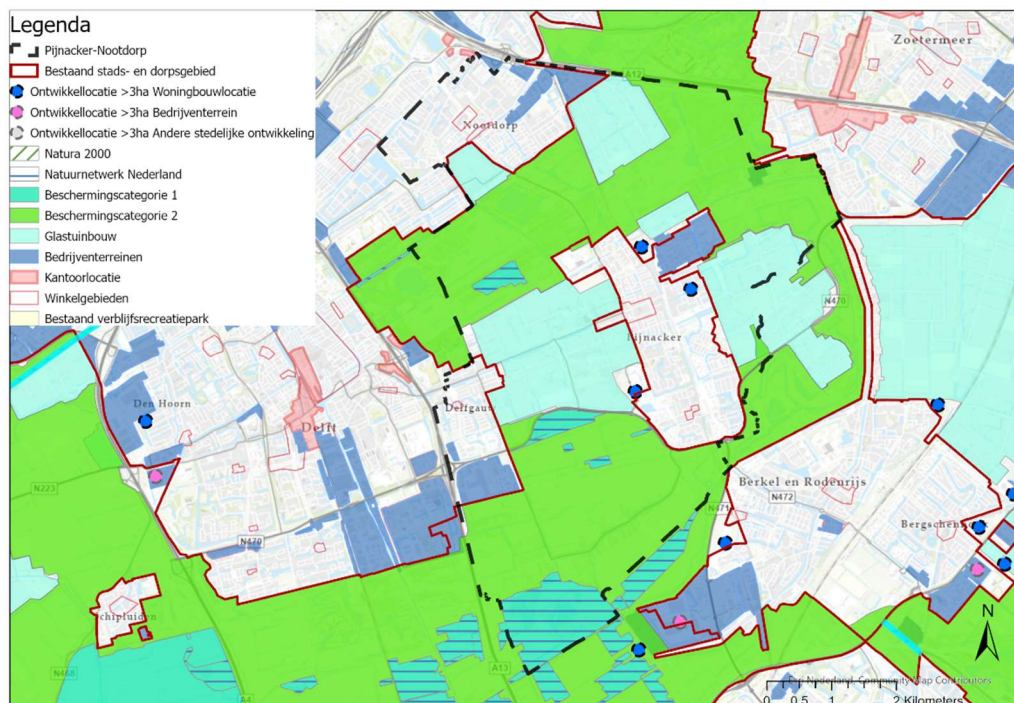
¹⁷ Het begrip BSD is in het provinciaal omgevingsbeleid gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Specifiek in de Zuid-Hollandse situatie wordt een aantal situaties nadrukkelijk niet beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied': de glastuinbouwgebieden en de verspreid liggende kassen, de verblijfsrecreatieparken. Bouwrijp gemaakt gebied wordt eveneens beschouwd als bestaand stads- en dorpsgebied, ervan uitgaande dat er dan sprake is van een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling.

¹⁸ Provinciale omgevingsverordening § 7.3.12

¹⁹ Provinciale omgevingsverordening § 7.3.7 en 7.3.8



Figuur 8: hoofdlijnen van provinciaal beleid voor gemeente Wassenaar



Figuur 9: hoofdlijnen van provinciaal beleid voor gemeente Pijnacker-Nootdorp

vitaliteit van de dorpen met het oog op het behoud en bij voorkeur het versterken van het landschap. Midden-Delfland wil deze regionale rol vanuit het landschap op zich nemen.

Ook de *gemeente Wassenaar* is ingesloten door verschillende beschermingscategorieën vanuit het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit, ook binnen BSD zijn er verschillende bijzondere aanduidingen. Dit maakt het toevoegen van woningen lastig. De afgelopen jaren is in de prognoses voor Wassenaar steeds uitgegaan van afname van de benodigde woningvoorraad in plaats van toename. De gemeente heeft zich hier niet in herkend, maar maakt wel de planvoorraad beperkt.

De gemeente heeft zich als doel gesteld juist het aantrekkelijk woonmilieu voor internationals te willen versterken en ziet juist daarin haar bijdrage in de regionale opgave. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht om met inbreiding (in bestaande omgeving) woningen toe te voegen. De gemeente geeft de voorkeur aan het toevoegen van meer (sociale) woningen in Wassenaar-Zuid. Gezien de ligging met o.a. veel landerijen is het minder eenvoudig daar woningen toe te voegen.

De *gemeente Pijnacker-Nootdorp* ziet juist nog wel kansen in een aantal locaties, zowel binnen BSD als buiten BSD door transformatie van glas. Deze gemeente lijkt ruimtelijk iets minder 'ingeklemd' te liggen dan de andere gemeenten. Desondanks gaat het ook hier om de grotere locaties waar een aanpassing van provinciaal beleid voor nodig is. De gemeente denkt voor transformatie aan Dwarskade, Overgaww, Rijskade en Balijade. Deze locaties zouden samen ruimte kunnen bieden aan 2.000 tot 4.000 woningen, en uitgaande van lokaal beleid van 30% doelgroepvoorraad om 600 tot 1.200 woningen. Op deze gebieden heeft de gemeente reeds een Wvg gevestigd. De gemeente komt dus op een gegeven moment aan zet. De provincie heeft aangegeven over twee van deze locaties mee te willen denken.

De gemeente ziet kansen in verdichten via hoogbouw (bijvoorbeeld nabij OV knooppunten) en maatwerk met betrekking tot parkeernormen. Ook dit is een kans om op goed bereikbare plekken meer sociale woningen toe te voegen. De gemeente stelt dat dit kan gaan om de Centrumlijn en Hart van Nootdorp. Deze twee locaties, samen met de Scheg, als OV-locaties hebben op dit moment zijn voornamelijk grondgebonden woningen geprogrammeerd. Met meer gestapelde bouw zou dit ons inziens kunnen groeien (op basis van aannames) naar 1200 woningen, met zo'n 250 extra woningen voor de doelgroep. De gemeente zelf heeft intussen het programma aangepast en stelt de gemeentelijke programmering bij van 1980 naar 2070 en vervolgens 2152, waarvan 616 sociale woningen.

3.3 Ruimtelijke mogelijkheden per gemeente voor meer locaties sociale woningbouw

Allereerst hebben gemeenten en corporaties in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn om bestaande initiatieven van meer sociale woningbouw te voorzien. Hiervoor zijn alle locaties nagelopen, dichtheden opnieuw beschouwd en toegelicht. Over het algemeen is in lopende initiatieven nog redelijk wat ruimte om meer woningen toe te voegen. Er spelen echter wel andere problemen op deze locaties voordat dat ook realiteit kan worden.

Vervolgens zijn ook nieuwe potentiële ontwikkellocaties binnen BSD in beeld gebracht; hierbij ging het naast reeds bekende marktinitiatieven, ook om nieuwe potentiële locaties, (op termijn) vrijkomende en/of leegstaande objecten. In geen enkele gemeente lijkt er genoeg ruimte binnen BSD om 'eenvoudig' het gehele aantal sociale woningen uit het ME-scenario voor 2030 toe te voegen. Tot slot zijn ook buiten BSD nieuwe mogelijke locaties voor (sociale) woningbouw verkend om te zien of daarmee het aantal sociale woningen wel verhoogd kon worden tot het ME-scenario. Buiten BSD betekent in deze gemeenten al snel een transformatie van glastuinbouwgebied of het bouwen in of tegen het groen.

Los van financiële consequenties van het openbreken van bestaande contracten of het aanpassen van de planvorming, zijn er ook problemen te verwachten op het gebied van verkeersafwikkeling of stikstofdepositie²⁰.

Plannen en projecten zijn als gevolg van *stikstofdepositie* stopgezet dan wel stilgelegd als gevolg van de uitspraak van de Raad van State in mei 2019. Woningbouwprojecten en vergunningverlening lijken stil te vallen. Het kabinet heeft intussen een pakket aan maatregelen gemaakt om ruimte voor woningbouwprojecten te creëren en er is een stikstofwet aangenomen. Dit lijkt nog niet afdoende te helpen in de kuststrook. Dit en andere showstoppers kunnen optreden. Uiteindelijk moet het resultaat in voornemens en uiteindelijk plannen landen, maar dat wil nog niet zeggen dat het ook uitvoerbaar is en dat op korte termijn de woningen gebouwd zijn. Dit maakt het bod in feite nog zachter, als het gaat om of de doelgroep straks in een woning terecht kan.

Gemeente Westland laat, los van milieu-technische en financiële consequenties, kansen liggen

Gemeente Westland heeft een groot deel van haar woningen al gepland. Opvallend is echter het grote verschil dat ze wel in totaal een veel hoger bod doet dan volgens het ME-scenario gevraagd is, maar niet evenredig het aandeel sociaal verhoogd. Nu ligt dat niet eenvoudig vanwege de bestaande planvorming en contracten, tegelijk is de gemeente veelal 50% eigenaar op die locaties en de invloed is dus relatief groot. De gemeente zelf ziet (ambtelijk) kansen voor verdichting, als financiële consequenties kunnen overwonnen, voor zo'n 400 sociale woningen. Ook het Floragebied (zie bijlage C) ziet de gemeente als kans voor sociale woningbouw, de provincie ziet dit anders. Vooral nog zijn bij de bieding 500 sociale woningen door de gemeente op die locatie benoemd.

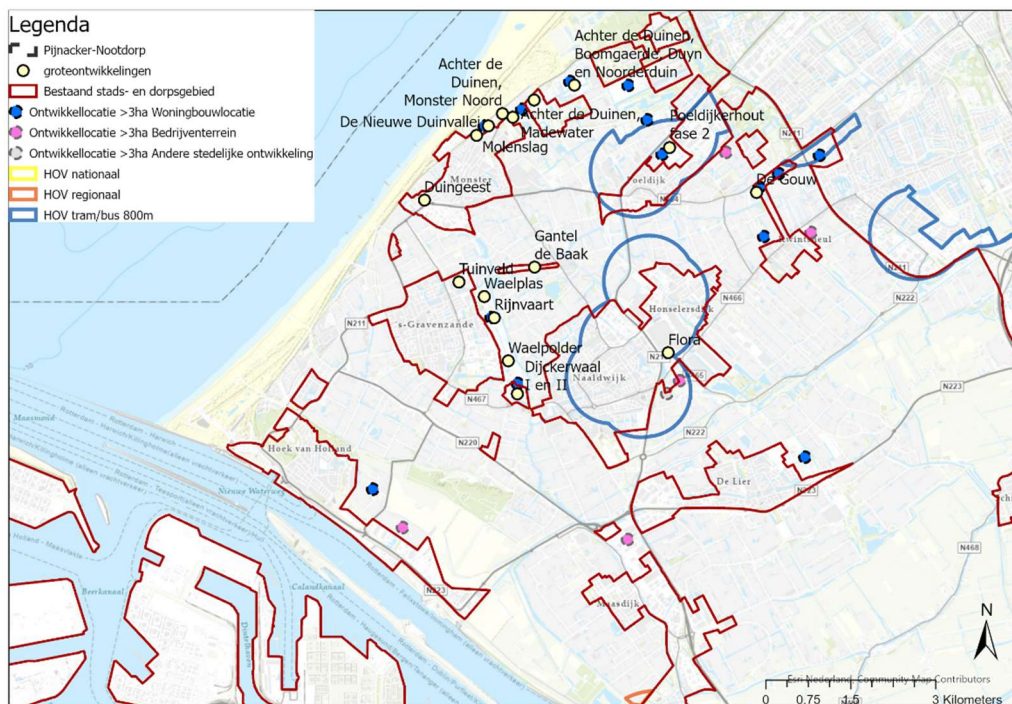
De corporaties zien daarbij nog eens ruimte voor 130 sociale woningen op nieuwe locaties. Voor de gehele gemeente is op basis van aannames van aangedragen locaties ruimte gevonden voor zo'n 1.800 extra sociale woningen. Hierbij is enkel op quick scan niveau gekeken naar de locaties zonder bijvoorbeeld milieutechnische of financiële zaken te wegen. Alle nog redelijk te beïnvloeden en open te breken plannen zijn daarin meegenomen. Binnen die plannen is het percentage sociaal aanzienlijk verhoogd en een beperkt aantal nieuwe locaties toegevoegd. Dit wil zeggen dat er ruimtelijk meer kan. De provincie heeft al een aantal plannen nog niet aanvaard. Dit zijn ook juist de plannen waar een hoger aandeel sociaal zal moeten worden afgedwongen wil het realiseren van meer sociale woningen een kans krijgen. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de grote ontwikkelingen in de gemeente: ONW en OWBZ. Nu zijn hier zo'n 3800 woningen gepland, waarvan zo'n 200 sociaal. In totaal is (op quick scan niveau, voor de nog niet in aanbouw zijnde delen) met aannames op dichtheid voor de planvorming en 40% sociale huur (in verband met het bijsturen) ruimte voor zo'n 700 extra sociale woningen.

Gemeente Midden-Delfland stuurt per locatie, maar moet op zoek naar nieuwe locaties

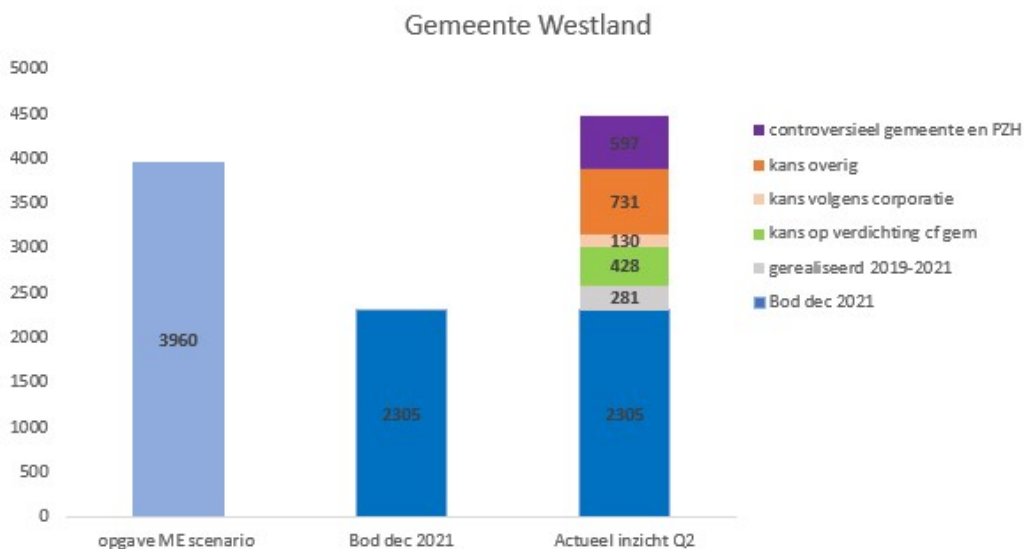
Gemeente Midden-Delfland heeft in de doelgroepvoorraad veel harde plannen. Dat is ook te zien in de concrete uitwerking; nieuwe plannen kennen over het algemeen ongeveer 30% sociaal per plan, al ligt de nadruk te veel op sociale koop. Plannen waar geen sociaal is, zijn gesprekken gaande over de bijdrage in het (afkoop)fonds of zijn afspraken gemaakt in welk deelgebied extra gerealiseerd kan worden. De gemeente ziet wel twee locaties waar mogelijk nog meer bij te sturen is, dit betreft de Hooipolder en de Zuidrand Schipluiden. Dit zou zo'n 40 sociale woningen extra kunnen opleveren. Deze locaties zijn al onderwerp van gesprek tussen gemeente en provincie.

De corporatie ziet kansen voor 300 à 400 woningen. Niet alle locaties zijn even kansrijk en een aantal ligt buiten BSD of drukt andere functies naar buiten. Desondanks zou hier ruimte kunnen ontstaan uitgaande van 30% voor de doelgroep voor ongeveer 120 woningen. In Midden-

²⁰ dit is ook opgenomen in onder andere het indicatieve provinciale bod aan het rijk, zie paragraaf 2.3



Figuur 10: Grote ontwikkelingen (op 3 ha kaart) OBWZ en ONW, met al lopende planvorming en contracten.



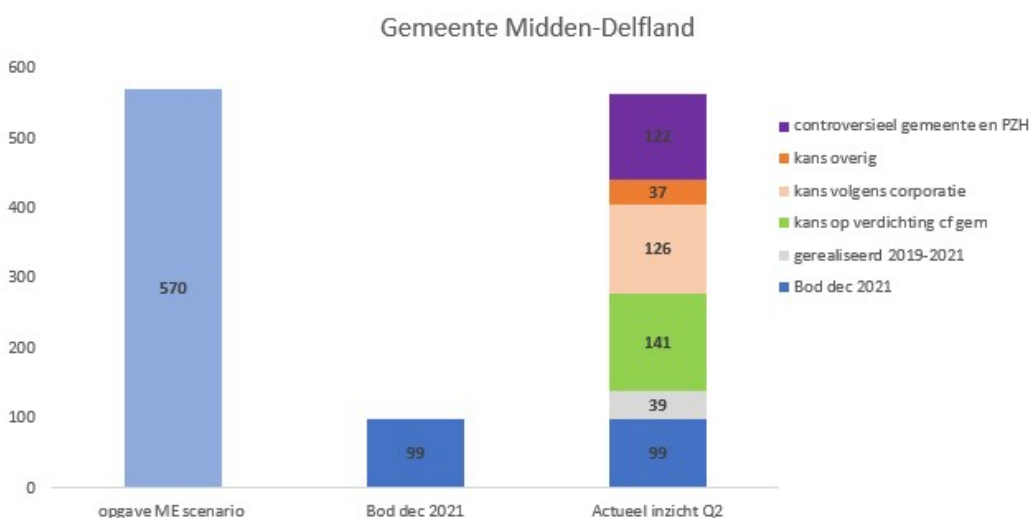
Tabel 5: overzicht ME scenario, bod en actuele stand (totaal en doelgroepvoorraad)

In tabel 5 is zichtbaar wat de opgave ME scenario is voor de doelgroepvoorraad, de aantallen conform het bod van de gemeente in het tussenakkoord en de kansen op basis van deze rapportage in absolute zin. De toevoeging sociaal zou absoluut en relatief in verhouding moeten blijven met de opgave uit het ME-scenario. In deze rapportage is beschouwd; het aandeel sociaal dat afgelopen jaren is gerealiseerd, de kansen op verdichting conform de ambtelijke gesprekken (waarbij aantallen nog verder gedefinieerd moeten worden en belemmeringen overwonnen), de kansen die corporaties hebben signaleerd, overige kansen op basis van een quick scan naar verdichtings- en optimalisatiemogelijkheden, controversieel zijn locaties waar PZH en gemeente nog over in gesprek zijn (omdat dit bijvoorbeeld aanpassing van ruimtelijk beleid vraagt)

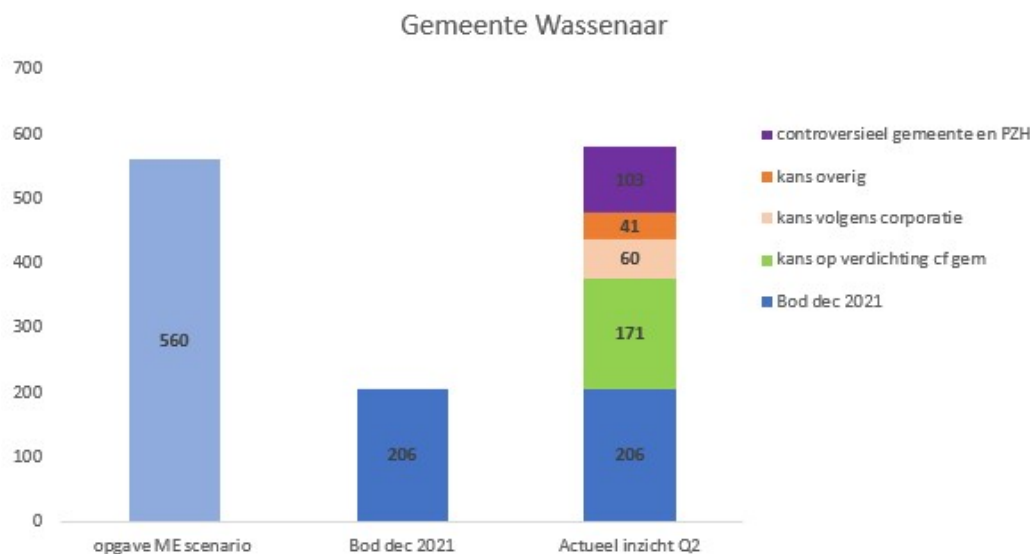
Delfland is voornamelijk middels kleine plannen het aandeel sociaal te verhogen, maar – gezien de ruimtelijke beperkingen – lijkt het gehele ME-scenario niet haalbaar.

Gemeente Wassenaar kan niet zonder ANWB-locatie

Gemeente Wassenaar heeft voornamelijk harde plannen. Toch ziet de gemeente in een nadere beschouwing kansen voor ongeveer 170 woningen op diverse locaties, waarbij belemmeringen nog wel moeten worden overwonnen. De locatie met het grootste aandeel woningen is de ANWB-locatie. Deze locatie is bijna goed voor de helft van de programmering. Het aandeel sociaal is echter 25% (15% sociale huur en 10% sociale koop). De provincie heeft deze locatie dan ook aangehouden. Corporaties geven nog wel aan kansen te zien buiten BSD voor zo’n 60 woningen. Zelfs met de ANWB-locatie zal het voor Wassenaar -gezien de ruimtelijke beperkingen- lastig zijn de opgave in te vullen.



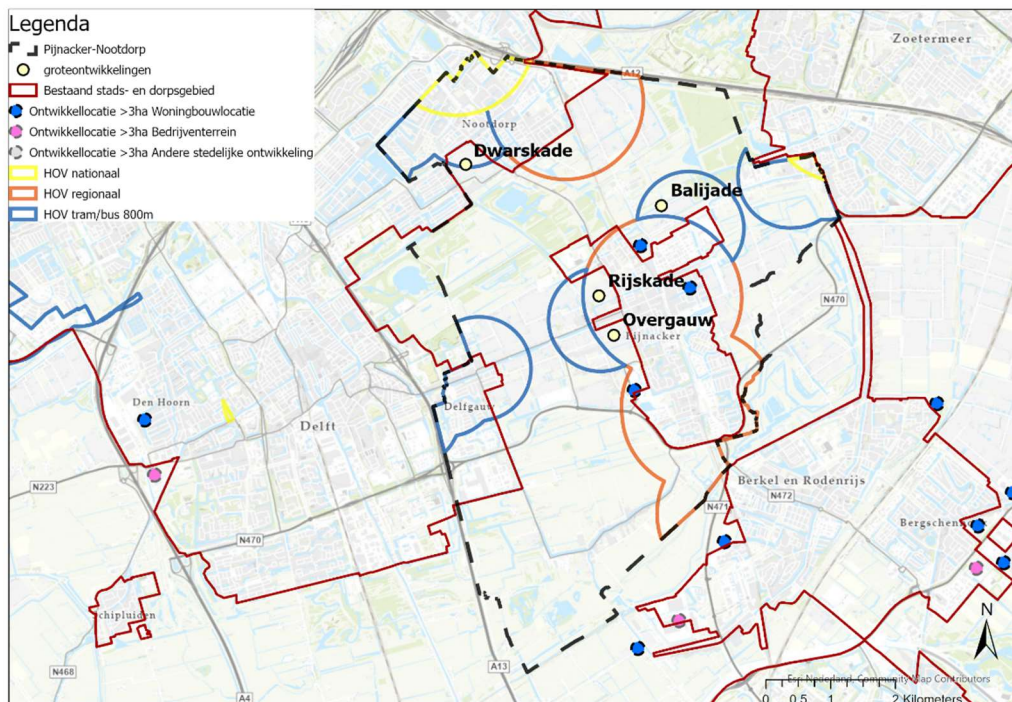
Tabel 6: overzicht ME scenario, bod en actuele stand (totaal en doelgroepvoorraad) – zie pag 26 toelichting onder tabel



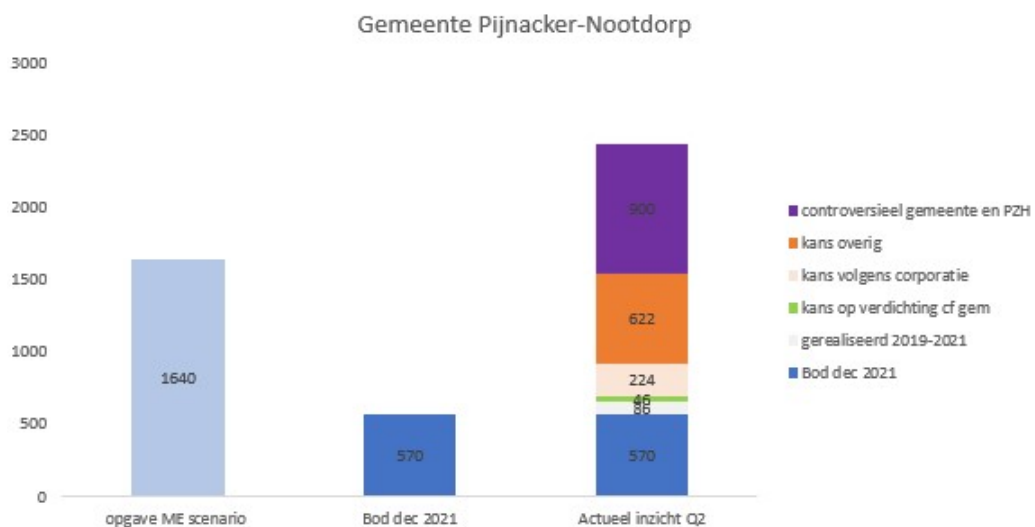
Tabel 7: overzicht ME scenario, bod en actuele stand (totaal en doelgroepvoorraad) – zie pag 26 toelichting onder tabel

Gemeente Pijnacker-Nootdorp ziet kansen

Gemeente Pijnacker-Nootdorp benoemt in haar eigen beleid een aantal kansen voor het toevoegen van woningen (zie paragraaf 3.2). Wij constateren dat het zou gaan om zo'n 250 tot 300 sociale woningen bij OV-knooppunten en 600 -1.200 sociale woningen buiten BSD op te transformeren glaslocaties (de Wvg-locaties). De corporaties delen deze locatiekansen. Verdichting binnen BSD betekent ook een verandering in type woningen. Buiten BSD speelt transformatie en daarmee aanpassingen aan het ruimtelijk (provinciaal) beleid. De provincie heeft aangegeven over twee van deze locaties mee te willen denken.



Figuur 11: Zoeklocaties uit beleid Pijnacker-Nootdorp voor toevoegen sociale woningen



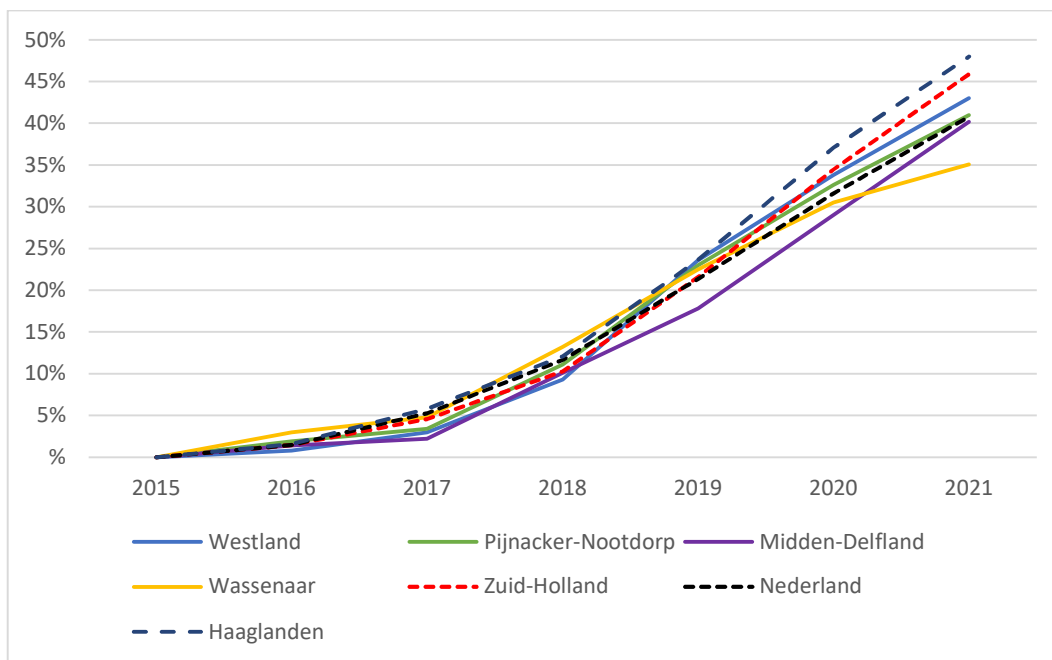
Tabel 8: overzicht ME scenario, bod en actuele stand (totaal en doelgroepvoorraad) PM – zie pag 26 toelichting onder tabel

3.4 Beleidsinzet naar meer sociale huur

Verhouding sociale huur en sociale koop verbeteren naar huur

Op Pijnacker-Nootdorp na zetten de vier gemeenten in op (een vrij groot aandeel) sociale koop. Juist dat is een kwetsbaar element. Er zijn extra maatregelen (zoals koopgarant) nodig om sociale koop sociaal te houden, zeker gezien de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarden. Het Rijk gaat beleidsmaatregelen nemen om de betaalbaarheid te verbeteren, juist om te voorkomen dat woningen binnen korte tijd uit het gereguleerde segment verdwijnen door sterke stijging van de huizenprijzen, maar ook door de positie van koopstarters te verbeteren.

Ook in deze vier gemeenten stijgen, net als in Haaglanden, de WOZ-waarden aanzienlijk. De WOZ-waarden in de provincie en in de regio groeien echter wel sterker dan in de vier gemeenten. In Pijnacker-Nootdorp en Westland stijgen ze wel sneller dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 12: gemiddelde stijging WOZ-waarden 2015-2021

In de regio worden bovendien verschillende definities gehanteerd voor sociale koop. In Haaglanden hebben gemeenten afgesproken uit te gaan van € 180.000,- (pp 2019), inmiddels wordt uitgegaan van een grens van € 203.000,- (pp 2021). De (door gemeenten afgesproken) grens van de particuliere koopgrens van de doelgroepvoorraad is € 190.000,- (pp 2021). De gemeente Wassenaar doet dit. Gemeente Westland gaat uit van maximaal € 194.000,- (pp 2020), de gemeente Midden-Delfland hanteert een grens van € 203.000 (pp 2021) en de gemeente Pijnacker-Nootdorp van € 194.000 (pp 2019).

Recent heeft het Rijk, bij wijze van experiment voor Woondeal-gemeenten, vooruitlopend op de Omgevingswet²¹, de mogelijkheid om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor sociale

²¹ Sociale Koop Woondealgebieden (artikel 7ad Besluit uitvoering Chw). Dit artikel, waaronder ook de Zuidelijke Randstad valt, geldt voor plannen die worden vastgesteld voor 1 januari 2024 en het ontwerp van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het experiment geeft de gemeenten in de woondealgebieden een bruikbare mogelijkheid om in een bestemmingsplan te regelen dat betaalbare koopwoningen worden gebouwd en dat die voor maximaal tien jaar in de categorie sociale koopwoning behouden blijven. De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen helpt mee bij het aantrekken van werknemers met een middeninkomen in sectoren met

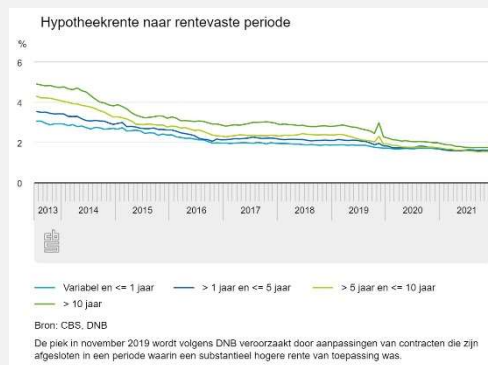
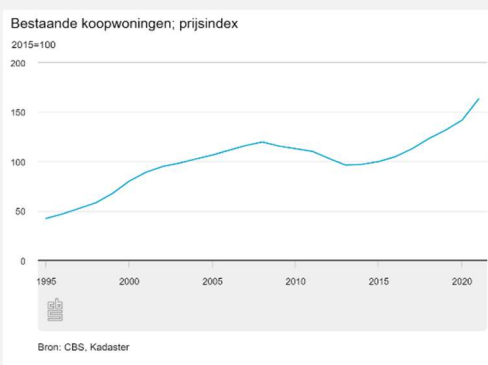
koopwoningen met kostenprijs die overeenkomt de op dat moment geldende Voorwaarden en Normen voor hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). In 2022 lag de de NHG-grens op € 355.000,-.

Box: Betaalbaarheid: woningprijzen en inflatie²²²³²⁴

Afgelopen jaar is de gemiddelde woning in Nederland 15,2 procent duurder geworden dan het jaar daarvoor (2020). Dit is de grootste landelijke prijsstijging deze eeuw. De prijsstijging in Zuid-Holland bleef met 13,9 procent net onder het landelijk gemiddelde.

Het krappe aanbod, stijgende huurprijzen en de historische lage hypotheekrente zijn de grootste aanjagers voor de prijsstijgingen. Door de dalende rente werd het mogelijk om tegen gelijke, of zelfs lagere maandlasten meer geld te lenen. De combinatie met stijgende huurprijzen in de vrije sector maakte het extra aantrekkelijk om met een lage hypotheekrente een woning te kopen. De gemiddelde landelijke verkoopprijs is inmiddels gestegen tot €428.000²⁵. Op dit moment stijgt de hypotheekrente en het is de verwachting dat dit voorlopig doorzet. Begin augustus 2022 wordt een stabilisatie en zelfs lichte daling gemeld²⁶. Desondanks blijft in combinatie met de huidige inflatie de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk staan. Het is onzeker of -en hoe de lonen zullen meestijgen en hoe dit zich gaat vertalen naar woningprijzontwikkelingen.

De NHG-grens wordt jaarlijks aangepast op de prijsontwikkelingen van de markt. De grens voor 'sociale koop' wordt geïndexeerd aan de consumentenprijsindex, waardoor het verschil met de marktprijzen (te) groot kan worden.



Sturing pas op middellange termijn kansrijk

Op korte termijn is het meest effect te behalen voor de gemeenten in de bestaande initiatieven. Vervolgens op nieuwe locaties; daar komt echter meteen de realisatie voor 2030 onder druk. De gemeenten kunnen meer sociale woningbouw wel stimuleren of afdwingen met hun instrumentarium. Bij voorkeur is het regionaal akkoord weerspiegelt in de gemeentelijke woonvisie (en vice versa). Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Die kan gepaard gaan met een doelgroepenverordening en eventueel een compensatiefonds. Die eisen worden vervolgens in een project en een anterieure overeenkomst vertaald en vastgelegd in een bestemmingsplan.

personeelstekorten, bijvoorbeeld in het onderwijs. Met het experiment wordt geanticiperd op de overeenkomstige omschrijving van sociale koopwoningen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanwege de urgente situatie op de woningmarkt is het nodig dat gemeenten al op korte termijn gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid in de Omgevingswet."

²² <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/de-nederlandse-economie/2022/achtergrond-bij-de-huizenprijsstijgingen-vanaf-2013/4-financiering-van-woningen#:~:text=Hypotheekrente%20sterk%20gedaald&text=De%20rente%20voor%20hypotheek%20met,35%20proc ent%20in%20juni%202013.>

²³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar#:~:text=In%202021%20was%20een%20bestaande,2021%20ruim%2026%20duizend%20woningen.>

²⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/19/inflatie-9-6-procent-in-april>

²⁵ <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>

²⁶ [Stijging hypotheekrente voorbij: 'Zou procent lager kunnen zijn' \(nos.nl\)](https://www.nos.nl)

De *gemeente Westland* heeft in haar woonvisie opgenomen dat ze 30% sociale huur en 5% goedkope koop wil programmeren. In het coalitieakkoord is echter al aangegeven dat de gemeente wil naar 20% sociale huur en 15% sociale koop. Op dit moment is 22% van de nieuwbouwwoningen sociale huur, ook sociale koop blijft achter op de woonvisie. Dit zou, afhankelijk van aannames, naar 45% sociaal (koop en huur) kunnen groeien. In het coalitieakkoord wordt het gehele deel sociaal vergroot, maar wel ten gunste van sociale koop. De gemeente wil inzetten op doorstroming, om zo het hoge percentage goedkope scheefwoners te beperken. De gemeente stuurt nu met name via bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten. Ze is wel voornemens om een doelgroepenverordening en een fonds Sociale Woningbouw op te richten. Er is inmiddels ook een (revolverend) Wooninvesteringsfonds Westland aangekondigd en erfpacht en andere vormen van grondbeleid. Mogelijkheden die ze daarin willen benoemen is grondruil en portfolio's, zodat met wederkerige afspraken over meerdere locaties een groter aandeel sociaal wel mogelijk is.

Doorstroming is ook in *Midden-Delfland* een belangrijk thema. In de woonvisie is het gewenste nieuwbouwprogramma is 24% sociale huur en 9% sociale koop. Ook hier is dat programma bijgesteld door de raad; naar 15% sociale huur en 15% sociale koop. Op dit moment zou, afhankelijk van aannames, ongeveer 55% van het programma sociaal kunnen zijn. De gemeente stuurt via de bestemmingsplannen en exploitaties en overweegt verschillende instrumenten om bij te sturen op het woonprogramma. Zij heeft al wel een afkoopregeling voor sociale woningbouw en erfpacht als optie in haar grondbeleid. Aan nieuwe instrumenten is met name de doelgroepenverordening in overweging.

Ook de *gemeente Wassenaar* wil een doelgroepenverordening vaststellen. De zelfbewoningsplicht wordt ook als instrument gezien om zo speculatie te beperken. Het beleid is om 25% van de woningbouw voor sociale huur te reserveren. Op dit moment zou, afhankelijk van aannames, ongeveer 50% in het programma voor sociaal kunnen zijn. Andere instrumenten heeft de gemeente niet in overweging, wel wil ze na herhaaldelijk verzoek van de corporaties, parkeerbeleid gaan opstellen. Dit zou de businesscase van plannen kunnen verbeteren.

Gemeente *Pijnacker-Nootdorp* zet bewust in haar beleid meer in op sociale huur (en het omlaag brengen van sociale koop). Daar ziet de gemeente de grootste behoefte. De gemeente gaat bij elk project uit van 30% sociaal en hoger als dat kan. Op dit moment zou, afhankelijk van aannames 41% in het programma voor sociaal kunnen zijn. De gemeente doet daarmee een serieuze poging om het aandeel sociaal te verhogen. De gemeente stuurt via bestemmingsplannen en exploitaties, maar heeft ook startersleningen, een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Ook deze gemeente overweegt een doelgroepenverordening. Op de kansrijke locaties die de gemeente heeft geconstateerd heeft ze bovendien een Wvg gevestigd. Dat maakt de gemeente pro-actief in het sturen in de toekomst.

Voorsorteren op Rijksbeleid

Nu het Rijk heeft aangekondigd dat ze van gemeenten verschillende zaken verwacht in het woonbeleid en de sturing daarop, is de vraag of en hoe decentrale overheden daarop reageren. Het Rijk wil tenslotte dat elke gemeente haar 'fair share' pakt, waarbij dat ten minste 30% sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente betreft. Voor woningbouwprojecten na 2025 is dit de norm. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur heeft in een recent rapport ook geadviseerd om wettelijk vast te leggen hoeveel sociale woningen erbij moeten komen en om gemeenten te verplichten te zorgen voor voldoende ruimte om deze te bouwen²⁷. De afspraak binnen Haaglanden op dit moment is bij nieuwbouw te koersen op 30% in het sociale segment (huur en koop). Daarnaast wil ze dat elke gemeente een verordening opstelt, waarmee zij de toewijzing van woningen en de voorrang daarbij reguleert. Die voorrang kan vervolgens ook

²⁷ [Oplossen wooncrisis vereist meer actie van woningcorporaties en gemeenten | Raad voor de leefomgeving en infrastructuur \(rli.nl\)](#)

ingevuld worden door 25 van die 50% van de beschikbare huurwoningen en sociale koopwoningen met 'lokaal maatwerk' toe te wijzen. Vanuit veranderende wetgeving is straks de verwachting dat er 30% sociale huurvoorraad is in elke gemeente én 50% lokaal maatwerk mogelijk wordt.

Onder de Omgevingswet kan de provincie straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van de keuze van het instrument, en of gebruik zal worden gemaakt van een omgevingswaarde voor sociale woningbouw, is dit meer of minder hard. Met de instrumenten programma en omgevingswaarden is de sturing meer vooraf, in plaats van een zienswijze of aanwijzing bij individuele plannen achteraf. Het vaststellen van een omgevingswaarde is heel concreet, deze moet namelijk meetbaar en objectief zijn. Overigens heeft een gemeente dezelfde instrumenten tot haar beschikking (waarbij de verordening wordt vervangen door het omgevingsplan).

	Voordelen	Nadelen	Voorbeeld
Programma, vrijwillig (onverplicht)	<ul style="list-style-type: none"> • Koppelen van verschillende (vrijwillige) programma's is mogelijk (inhoud / procedureel) • Relatief weinig vereisten > eigen keuze en behoefte is leidend • Niet vatbaar voor beroep 	<ul style="list-style-type: none"> • Kan niet gekoppeld worden aan instructieregels • Zachtere sturing 	
Programma, programmatische aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordelingskader voor nieuwe activiteiten • Geeft inzicht en maakt keuzes onder welke voorwaarden/maatregelen nieuwe activiteiten mogelijk zijn • Koppeling aan instructieregel en/of beoordelingsregels in verordening • kan in overleg met andere overheden 	<ul style="list-style-type: none"> • Motivatie bij inzet • Bestuurlijke verhoudingen • Tijdelijk • Vatbaar voor beroep (voorzover verwerkt in algemene regels) > samenhang motivatie • Monitoring (mogelijk risico op beschikbaarheid gegevens van derden) 	<ul style="list-style-type: none"> • zoals Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit > bandbreedte waaraan je moet voldoen, daarboven maatregelen
Omgevingswaarde (kwaliteit fysieke leefomgeving) in verordening	<ul style="list-style-type: none"> • Bij dreigende 'overschrijding' moet provincie programma opstellen, tenzij ander bestuursorgaan doeltreffender is (gemeente in dit geval) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit moet objectief en meetbaar zijn • Bepalen wat voor type verplichting (resultaat, inspanning of overig) • Monitoring kwaliteit (beschikbaarheid gegevens derden) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zit tussen PIP en aanwijzing in vanwege inzet gemeente bij dreigende overschrijding

3.5 Corporaties in positie brengen

Over het algemeen zijn de corporaties zeer positief over het ME-scenario en de vraag van de provincie aan gemeenten om zich maximaal in te zetten. De corporaties stellen: de vraag is groot en de wachtlijsten lang. Een aantal corporaties ziet ook een rol voor de provincie om de gemeenteraden hier (messcherp) op aan te spreken. Zij zien een grote opgave en zijn van mening dat elke gemeente zijn verantwoordelijkheid zou moeten nemen. Daarnaast geven de corporaties aan voldoende investeringskracht te hebben. Idealiter blijven ze binnen hun eigen gemeente opereren, maar als investeringskansen uitblijven, beraden een aantal corporaties zich noodgedwongen op investeringen in buurgemeenten (n de kernregio). Voor de corporaties voelt dit wel als een dilemma; ze wil eigenlijk investeren in haar 'kerngemeenten' en niet het werkgebied noodgedwongen hoeven uitbreiden of geconfronteerd worden met 'afromen' van middelen door het Rijk ten behoeve van woningbouw elders in de regio. Volkshuisvestelijk willen ze echter zorgen voor voldoende woningen in de regio. Bijsturen op de huidige programmering vinden de corporaties dan ook belangrijk; danwel via aanwijzingen vanuit de provincie achteraf of via het omgevingswetprogramma vooraf. Daarnaast zou hier een passend instrument op kunnen worden ontwikkeld; bijvoorbeeld -indien een gemeente geen locaties voor sociale woningbouw heeft- een buurgemeente niet alleen het sociale programma overneemt, maar ook een combinatie van een bijdrage uit een fonds sociale woningbouw én een koppeling met regulier programma.

Daarnaast benadrukken corporaties dat de focus op deze vier gemeenten op korte termijn van belang is, maar aangezien planontwikkeling lang duurt uiten ze ook zorgen over de middellange termijn. De gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Delft en Zoetermeer mogen volgens het Meer Evenwicht-scenario zakken in het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad. In de biedingen van de gemeenten en het woningbouwprogramma lijkt echter dat de doelgroepvoorraad in de gemeenten Rijswijk, Delft en Zoetermeer te snel en te ver dreigt te krimpen. De corporaties willen dan ook mogelijkheden om tijdig te kunnen escaleren, indien blijkt dat de voorraad niet voldoende op peil blijft of planontwikkeling op middellange termijn uitblijft.

De corporaties staan open voor een samenwerking met de gemeenten en verkenning van de mogelijkheden om meer sociale woningen toe te voegen. Zij ervaren een rem vanuit de gemeenten op voorstellen of (burger)initiatieven. Ook is het een aantal keer voorgekomen dat corporaties investeerden in verkenningen of projecten, maar uiteindelijk niet aan de slag mochten. Dit schaadt de betrouwbaarheid en samenwerking. Een corporatie benadrukt en hoopt dat gemeenten ervan bewust zijn dat corporaties werken met publiek geld en dat projectvoorstellen die geen doorgang vinden, tot verspilling van publiek geld leiden. Zij worden graag gezien als samenwerkingspartner in plaats van onderhandelingspartner. Het onderzoek van het Kadaster en Rvo naar locaties voor flexwonen wordt genoemd als goed voorbeeld van samen zoeken naar locaties, maar de corporaties missen ook kansen om die uitkomsten direct te integreren naar de sociale opgave in brede zin. De SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) hebben besloten in kaart te laten brengen welke verdichtingsmogelijkheden binnen het bestaand woningbezit nog aanwezig is.

Ook zien de corporaties kansen in het om tafel gaan met ontwikkelaars en beleggers in een vroeg stadium. Als voorbeeld werd de urgentiebrief van Den Haag gegeven. De afgelopen jaren heeft Den Haag intensief ingezet op samenwerking met de in Den Haag werkzame corporaties. Dit om voldoende locaties beschikbaar te krijgen en de corporaties te koppelen aan de ontwikkellocaties. De gemeente en de corporaties werken ambtelijk constructief samen in het zogenaamde Nieuwbouwoverleg. Daarbij is de gezamenlijke inzet regie te voeren op de volledige bouwopgave van de stad en deze adequaat onder te brengen bij de verschillende corporaties. Sinds medio 2019 zijn daarnaast de gemeente, ontwikkelaars, beleggers en corporaties met elkaar in overleg aan de Haagse Tafel Wonen. De gemeente wil bij elke ontwikkeling dan ook een

verklaring van een corporatie op het sociale programma. Zo worden corporaties meer in positie gebracht²⁸ en bij elke ontwikkeling betrokken.

Bouwstroom Haaglanden is een samenwerking die corporaties noodzakelijk achten, vanwege de woningnood en de beperkte bestedingscapaciteit. Corporaties kopen gezamenlijk conceptwoningen in. De woningen kunnen vervolgens wel met een aan de plek aangepaste eigen identiteit en verschijningsvorm worden geplaatst. Zo is snelheid te behalen; tegelijk zoeken corporaties de samenwerking met twee marktpartijen.

Een verdere vorm van samenwerking tussen gemeente(n), corporaties, beleggers en ontwikkelaars kan het ontwikkelen van een regionale portefeuille zijn. Bijvoorbeeld gekoppeld aan een woondeal, een regionale investeringsagenda of het Woonbod aan het Rijk. Gegarandeerde afspraken over woningen (in elk prijsklasse) en locaties maakt dat beter en minder renderende projecten financieel in samenhang kunnen worden ontwikkeld.

Corporaties vragen een duidelijke keus in prioriteiten van gemeenten en provincie gezamenlijk; er stapelen nu meerdere beleidseisen op gemeenten en locaties binnen gemeenten. Als bouwen van woningen de prioriteit heeft, betekent dat meer verdichting binnen BSD nodig is en/of ook meer locaties buiten BSD. Als de kern versnellen is, dan dient duidelijk te zijn welke ambities in welke mate daaraan ondergeschikt zijn. Het zou duidelijk moeten worden welke ambities hoe dan ook gerealiseerd moeten worden en welke onderhandelbaar zijn. Mogelijkerwijs zouden ook gezamenlijke teams (waar eventueel gemeentelijke taken door de initiatiefnemer kunnen worden overgenomen) een oplossing kunnen zijn, indien blijkt dat bij gemeenten de beschikbare capaciteit voor vertraging zou zorgen. Ook in de financiële opgave kunnen die prioriteiten helpen; nationaal, regionaal en lokaal zijn volgens de corporaties de beleidsprioriteiten met financiële consequenties niet altijd dezelfde.

Westland

In de gemeente Westland zijn na de overname van het Vestia-bezit in totaal vijf corporaties actief. De woningvoorraad van Vestia, één van de corporaties met bezit in Westland, daalde van circa 3.500 woningen in 2010 naar ruim 2.800 woningen in 2020. De corporaties hebben aangegeven dat zij investeringsbereid zijn en zouden graag meer woningen willen realiseren. Zij hebben ook ideeën over locaties waar dit zou kunnen. Ze zouden ook graag meer locaties van de gemeente aangeboden krijgen en geven aan dat de informatieverstrekking tot dusver vaak gebrekkig is verlopen. Een belangrijke stap naar verbetering is gelegd middels de terugkerende bouwtafel waar de gemeente, provincie en corporaties aan tafel gaan met elkaar. De corporaties zien een gezamenlijke opgave en willen bij voorkeur niet met elkaar concurreren. Graag zouden zij gezamenlijk met de gemeente optrekken en kijken naar de mogelijkheden in plaats van de belemmeringen die op locaties en projecten liggen. Zij staan open voor een nauwe samenwerking om de sociale woningbouw doelstellingen te behalen. Over het algemeen wordt de samenwerking met de ambtenaren uit het domein wonen als prettig ervaren, maar is de doorlooptijd van projecten erg lang. Dat wordt toegeschreven aan een capaciteitsgebrek bij de gemeente. Ook staat het politieke sentiment dat in de gemeente heerst de realisatie van sociale huurwoningen in de weg, menen de corporaties. Zij geven aan dat ook binnen de gemeente zelf een toenemende vraag naar sociale huurwoningen aanwezig is.

Wassenaar

De gemeente Wassenaar kent twee corporaties die gezamenlijk optrekken. Graag zouden zij binnen de gemeentegrenzen investeren, maar het ontbreekt aan locaties. Daarom worden met name herstructureringsprojecten op eigen terrein opgestart. Wanneer er niet geïnvesteerd kan worden binnen de gemeentegrenzen, zijn de corporaties genoodzaakt om buiten de grenzen te investeren, hoewel dat niet de voorkeur heeft. De corporaties kunnen steeds beter samenwerken

²⁸ Maart j.l. heeft Aedes een gids *hoe bouwen we sociale huur* uitgebracht. Hierin staan voor gemeenten en corporaties een aantal mogelijkheden om corporaties in stelling te brengen om sociale huur te realiseren en die ook sociaal te houden.

met de gemeente. In het verleden werden de spelregels tijdens de planontwikkeling nog weleens gewijzigd. De hoge mate van wisselingen van ambtenaren op het domein wonen werkt zeer vertragend. Dit wordt mede toegeschreven aan een gebrek aan urgentie voor de sociale woningbouwopgave binnen Wassenaar.

Daarnaast belemmert de hoge parkeernorm (namelijk 1,8) de realisatie van woningen en geven de corporaties aan dat bij de doelgroep waarvoor zij bouwen deze parkeernorm vaak onnodig hoog is.

Midden-Delfland

In de gemeente Midden-Delfland is één corporatie actief. Deze corporatie is sinds kort ook actief in Westland door de overname van een deel van het Vestia-bezit. De corporatie is overtuigd van de mogelijkheid dat er meer mogelijk is in Midden-Delfland, heeft verschillende locaties in beeld gebracht en heeft de middelen om nieuwe woningen te realiseren binnen de gemeente. De corporatie geeft aan nooit betrokken te zijn geweest door de gemeente bij het bod richting dit tussenakkoord.

De corporatie zou graag intensiever met de gemeente samenwerken om locaties te vinden om sociale woningen toe te voegen. Wonen Midden-Delfland heeft aangegeven bij elk project 30% sociale huur af te nemen in kleinere particuliere projecten (zodat particulieren niet kiezen dit af te kopen). Wel stelt ze dat het gaat om échte sociale huur; een betaalbaar woonproduct waar duurzaam vraag naar is. Daarnaast ziet de corporatie kansen in een betere samenwerking (en daarmee versnelling) door een beperking van de welstandseisen.

Pijnacker-Nootdorp

Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn drie corporaties actief: Rndom Wonen, Staedion en De Goede Woning. Pijnacker-Nootdorp lijkt het meest intensief samen te werken met haar corporaties en haar ook een kans te hebben gegeven het huidig bod samen op te bouwen. De gemeente heeft beleidsuitgangspunten om meer sociale woningen te (laten) realiseren en een extra corporatie gevraagd in de gemeente te investeren indien dit nodig blijkt. De corporaties zijn positief over de politieke wil ten aanzien van het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente. De noodzaak voor het bouwen voor de doelgroep wordt binnen de gemeente politiek gevoeld en daar heeft de gemeente in de laatste tien jaar stappen in gezet. De gemeente realiseert in huidige plannen ten minste 30 procent sociaal en geeft de corporaties het primaat. Echter, de corporaties denken dat er meer mogelijk is. Zij missen urgentie, projecten kunnen (ook door gebrek aan ambtelijke capaciteit) niet altijd worden opgepakt en terughoudendheid bij de gemeente als het gaat om nieuwe ideeën die het proces zouden kunnen versnellen (bijv. het aanstellen van een aanjager (sociale) woningbouw). Corporaties zien juist dat het realisatietempo omhoog zal moeten. Zij hebben de gemeente aangegeven de realisatie op te kunnen schroeven naar 840 sociale woningen; dat zijn er 224 meer dan nu in de programmering is opgenomen. Er zijn geen locaties in het manifest benoemd. De 4 Wvg-gebieden zijn een kans, maar staan ook onder tijdsdruk vanwege de looptijd van de Wvg, al zijn deze gebieden intussen ook als transformatiegebieden opgenomen in de omgevingsvisie. De provincie heeft aangegeven over twee van deze locaties mee te willen denken. Hier vragen de corporaties ook aan de PZH om integraal naar de locaties en kansen te kijken. De corporaties geven aan dat zij graag veel meer in onderlinge samenwerking met de gemeente (en eventueel met de provincie) willen oppakken. Zij zouden bijvoorbeeld de begeleiding van het opstellen van een bestemmingsplan kunnen oppakken. Qua belemmeringen worden onder andere de hoge parkeernormen genoemd. Ook geeft een aantal corporaties aan graag op één plot veel woningen te willen realiseren, in plaats van kleine beetjes in veel verschillende deelplannen. Voor de provincie zien zij, in samenwerking met de SVH, een rol in het monitoren (en indien nodig bijsturen) van de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave. De corporaties hebben gezamenlijk een manifest opgesteld met daarin hun belangrijkste speerpunten om de obstakels voor het realiseren van extra sociale huurwoningen weg te nemen en voldoende woningen te realiseren om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. De corporaties stellen dat het temporiseren van de realisatie of sloop in andere gemeenten zou moeten wachten op de realisatie van sociale woningbouw in deze vier

gemeenten; eerst bouwen dan slopen. Het manifest is intussen onderdeel van gesprekken over de prestatieafspraken. Ook hebben de gemeente en corporatiebestuurders nu elke 6 weken periodiek overleg.

3.6 Conclusies per gemeente op hoofdlijnen

Deze vier gemeenten kunnen samen – in theorie- zo’n 4300 tot 8000 sociale woningen (laten) realiseren. Dit betekent zo’n 800 tot 4.500 extra woningen dan nu in het bod door de gemeenten in het tussenakkoord is aangegeven. In theorie, want op veel van deze locaties ligt een ruimtelijke, financiële of politieke belemmering.

Westland en Pijnacker-Nootdorp staan voor keuzes bij een aantal grote projecten die gunstig kunnen uitpakken voor de sociale opgave, ook door het benutten van kansen in het verdichten binnen BSD. Wassenaar en Midden-Delfland moeten vooral op zoek naar nieuwe locaties.

<i>Doelgroepvoorraad</i>	<i>Westland</i>	<i>Midden-Delfland</i>	<i>Wassenaar</i>	<i>Pijnacker-Nootdorp</i>	<i>Totaal</i>
Opgave ME scenario	3.960	570	560	1.640	6.730
Bod december 2021	2.305	99	219	570	3.193
Vershil	-1.655	-471	-341	-1.070	-3.537
Gerealiseerd in 2019-2021	281	39	0	86	406

<i>Onderverdeling potentiële verhoging bod</i>	<i>Westland</i>	<i>Midden-Delfland</i>	<i>Wassenaar</i>	<i>Pijnacker-Nootdorp</i>	<i>Totaal</i>
<i>Kans op verdichting cf gemeente</i>	428*	141*	171*	46*	786
<i>Kans volgens corporatie</i>	130	126	60	224	540
<i>Kans overig</i>	281 450*	37	41	322 300*	1.431
<i>Controversieel gemeente en PZH</i>	597	122	103	900	1.722
Totaal	1.886	426	375	1.492	4.479

Tabel 9. Kort overzicht van kansen potentiële verhoging bod

* correctie op gegevens conform (gemeentelijke) opmerkingen in tussenakkoord en wisselende definitie sociale koop

Voor de vier gemeenten zijn plannen en kansen in kaart gebracht om per gemeente het gesprek te ondersteunen over mogelijke kansen. De woningbouwprogramma’s zijn de belangrijkste bron. Daarnaast zijn door woningcorporaties ontwikkellocaties voorgesteld. Alle locaties zijn tijdens gesprekken aan bod gekomen om te onderzoeken hoe deze (nog meer) bij kunnen dragen aan de opgave. Per locatie is alle informatie bondig samengevat in een tabel, waaronder de kans op verdichting en/of het vergroten van het aandeel sociaal. Deze tabel is als ‘indicatie bedoeld om gezamenlijk de kansen in betreffende gemeente te signaleren. De classificering van locaties is als volgt bepaald:

- ‘Kans op verdichting volgens gemeente’ zijn volgens de gemeenten kansrijke locaties om het totale aantal woningen en/of het aandeel sociale woningen te vergroten. Hier lijkt nog ruimte en bereidheid bij gemeente, ontwikkelaars en/of corporaties om de plannen aan te passen. Wel kan dit financiële, juridische of andere consequenties hebben.
- ‘Potentiële locatie corporaties’ zijn (her-)ontwikkellocaties voorgedragen door woningcorporaties. De corporaties zien kans om nieuwe (sociale) woningen te realiseren, aanvullend op de woningbouwprogramma’s van de gemeenten.
- Overige kansen zijn kansen die wij tijdens het proces gesignaleerd hebben en waarvan we verwachten dat dit sociale woningen zou kunnen opleveren als partijen bereid zijn opnieuw naar uitgangspunten te kijken en eventuele (vaak financiële en/of vertragende) consequenties te aanvaarden.
- ‘Controversieel gemeente – provincie’ zijn ontwikkellocaties waar gemeente en provincie het niet over eens zijn. In de meeste gevallen gaat het om door de provincie aangehouden plannen i.v.m. het aandeel sociale woningen, woningdichtheid van het plan of ruimtelijk beleid.

Er is dan bovendien geen evenwichtige spreiding van het aandeel sociaal en álle (door een partij benoemde) potentiële locaties worden dan verdicht en ingevuld. De opgave doelgroepvoorraad conform ME-scenario is 6.730 woningen in deze gemeenten. Westland en Pijnacker-Nootdorp

zouden zelf aan hun ME-scenario kunnen voldoen indien een aantal van die belemmeringen kunnen worden opgelost. In Wassenaar en Midden-Delfland is dit minder duidelijk, maar speelt dat met alle kleine locaties samen ook aan een substantieel deel van de lokale opgave kan worden voldaan. In Wassenaar lijken meer kansen dan in Midden-Delfland. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt blijft belangrijk naar de regionale opgave te kijken en tijdig bij te sturen. Het huisvesten van de doelgroep in de regio is tenslotte het hoofddoel.

Voorgaande analyse uit Hoofdstuk 2 en 3 en bijbehorende bijlagen is kort samengevat in een tabel 10. Opvallend in de tabel is dat Pijnacker-Nootdorp de positieve uitzondering is tussen de gemeenten; politiek wordt daar nu bijgestuurd middels beleid en instrumenten om te zorgen voor voldoende sociale woningen. Het effect moet zich nog sorteren, maar het is een positieve beweging. In de andere gemeenten wordt politiek juist gekozen voor het bijsturen naar meer sociale koop. Deze categorie is moeilijk voor de doelgroep vast te houden en sorteert dus vooral effect op korte termijn. Ook zijn er in die gemeenten geen uitgebreide studies voorhanden naar nieuwe locaties, en lijken corporaties alleen aan zet te komen in de gemeente op eigen grond. In de andere gemeenten worden wel instrumenten overwogen, waarbij in Westland ook het Wooninvesteringsfonds net is opgericht. Midden-Delfland heeft al een goed werkend Fonds Sociale Woningbouw en de raad heeft op eigen verzoek een debat gevoerd over mogelijk in te zetten extra instrumenten.

Tabel 10: Analyse op hoofdlijn van inzet gemeenten in proces tot herprogrammering sociale woningvoorraad

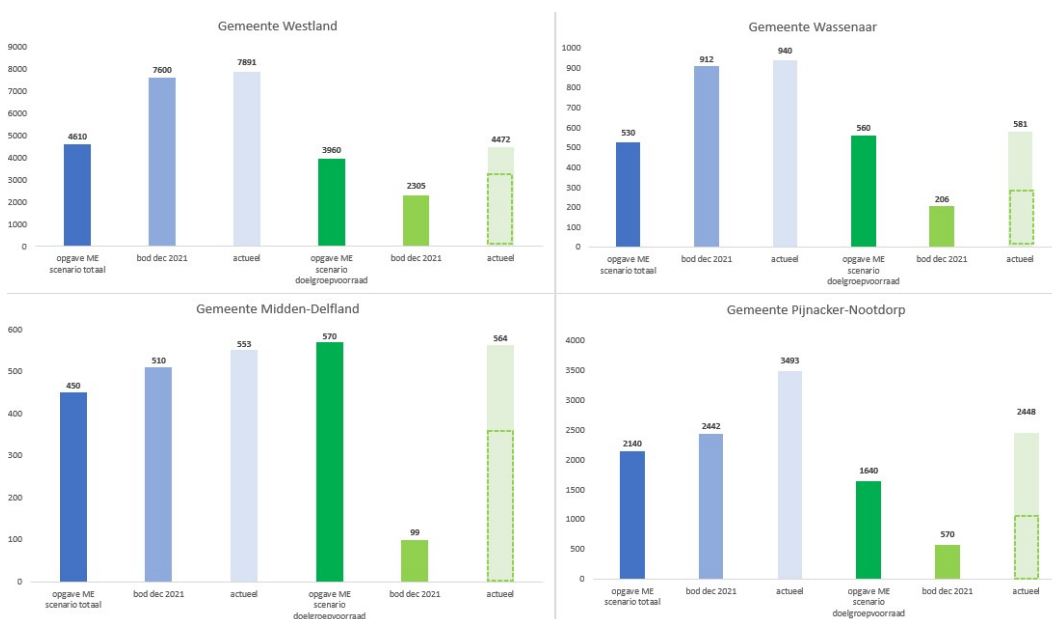
Indicator	Westland	Midden-Delfland	Wassenaar	Pijnacker-Nootdorp
Realisatie 'Meer evenwicht' scenario	-	-	-	-
Inzet behoud bestaande sociale voorraad	+/-	+/-	+/-	+/-
Onderzoek locaties binnen BSD (incl. optimalisatie bestaande ontwikkellocaties)	-	+/-	+/-	+
Onderzoek locaties buiten BSD (incl. verkenning potentiële ontwikkellocaties)	-	-	-	+
Inzet ruimtelijk/juridisch instrumentarium (korte en lange termijn)	+	+	+/-	++
Inzet gemeente voor woningvoorraad sociaal (incl. afspraken met corporaties)	+/-	+/-	+/-	+
Inzet financieel instrumentarium (incl. grondbeleid)	++	++	-	+/-

Bron: Antea Group, 2022

Gemeenten ervaren knelpunten met name op de financiële kant van projecten. Initiatiefnemers geven geregeld aan dat door een hoger aandeel sociale woningbouw een project niet door kan gaan. De inzet van instrumenten kan daarbij helpen, maar het is een wankel evenwicht tussen afdwingen van sociale woningen versus het niet door laten gaan van een project in zijn geheel. Ook is lastig bijsturen als planontwikkeling al meerdere jaren loopt en soms al meerdere keren is aangepast. Hier zit een dilemma in van snelheid versus programma. Beschikbare capaciteit bij gemeenten (en enkele corporaties) speelt ook een rol. Het realisatietempo dat het ME-scenario verwacht is een uitdaging op zich. En dan speelt de beschikbaarheid van locaties een rol; plannen zijn niet altijd bij te sturen, overeenkomsten moeten opengebroken en het grondeigendom is niet altijd in handen van degene die de meeste kans op realisatie ziet of wil. Duidelijk is wel de

oproep om te prioriteren; als er meer sociale woningen moeten komen op hoog tempo zal dit enkel kunnen als andere zaken flexibeler kunnen zijn (ruimtelijk beleid, parkeerbeleid etc).

In onderstaande tabellen is aangegeven wat de opgave volgens ME-scenario is voor de totale voorraad, het totale bod dat de gemeente heeft gedaan in het tussenakkoord, en de actuele inschatting naar aanleiding van deze rapportage. Vervolgens is dat ook te zien voor de doelgroepvoorraad (totaal, bod en actuele inschatting). Het actuele inzicht is in paragraaf 3.1 t/m 3.5 uitgebreider toegelicht. De stippel geeft aan wat de actuele inschatting is op basis van de informatie van de gemeente (exclusief overig gesignaleerde kansen en controversiële locaties). Hieruit blijkt dat bijsturen op korte termijn nuttig is voor de opgave, wel zal een nadere weging moeten plaatsvinden of financieel en maatschappelijk gezien de consequenties gedragen kunnen worden.



Tabel 11: overzicht van doelgroepvoorraad ME-scenario, bod en actueel inzicht (hard, zacht en opties)

In bovenstaande tabellen is zichtbaar wat de opgave ME scenario is voor de totale voorraad (blauw), en voor de doelgroepvoorraad (groen) als ook de actuele stand van zaken. De eerste balk (opgave ME scenario totaal) geeft de totale opgave conform ME scenario aan, de tweede balk is het bod dat de gemeente in 2021 heeft gedaan, actueel is de aanname van de groei die ook regulier ontstaat bij het vinden van meer sociale woningen; Opgave ME scenario doelgroepvoorraad geeft het absolute aantal doelgroepwoningen conform de opgave in het ME scenario, de vijfde balk laat zien wat de gemeente als bod heeft gedaan aan doelgroepwoningen in het tussenakkoord, actueel laat de resultaten van de gesprekken zien in deze rapportage. De stippe lijn geeft daarbij aan wat als 'realistisch' wordt aangegeven (lees: bod, gerealiseerd 2019-2021 en kans op verdichting cf gemeente). De toevoeging sociaal zou absoluut en relatief in verhouding moeten blijven met de opgave uit het ME-scenario.

4 Hoe nu verder?

In dit hoofdstuk geven wij onze adviezen voor de gespreksagenda tussen provincie, gemeenten en regio. Een enkel advies is gericht op sturing naar de toekomst toe en de acties die de provincie, de regio of de gemeente daarin kan oppakken.

4.1 Advies 1: Maak strategische keuzes voor (nieuwe) toekomstige woningbouwlocaties, kwantitatief én kwalitatief

Realisatie, prognoses en locaties meenemen bij actualisatie van regionale afspraken

Het aandeel sociale woningbouw in Haaglanden is onvoldoende en de spreiding over de gemeenten is niet optimaal. Het totaal aantal woningen is wel afdoende, wat betekent dat een extra inzet noodzakelijk is. De gemeenten hebben daarom ingezet op het ME-scenario. Regiogemeenten en provincie zullen bij een volgende ronde afspraken het individueel bod van de gemeenten in context van realisatie en prognoses moeten zetten. Daarmee wordt zichtbaar hoe snel een gemeente tot realisatie zou kunnen komen. Uit deze recente analyse blijkt dat niet of nauwelijks tijdig aan de sociale opgave kan worden voldaan en dat de volkshuisvestelijke opgave deels in de regio zal landen (al is het vanwege het voorkomen van 'afromen'), maar door nu bij te sturen kan dat wel zo veel mogelijk worden voorkomen én zorgen voor een betere balans op middellange termijn.

Daarnaast is het van belang locaties (al dan niet vertrouwelijk) bij het bod te kennen. Daarmee wordt voor overheden en corporaties duidelijk waar (en wanneer) de opgave gerealiseerd kan worden. Een uitvoerbaar bod én opgave (gespiegeld aan de lokale context én aan wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad) moet uitgangspunt zijn in het eindakkoord.

Locatiekeuzes voor woningbouw nodig, met name in Westland en Pijnacker-Nootdorp

Voor alle vier gemeenten zijn ruimtelijke strategische keuzes voor de langere termijn nodig. Maak deze in gezamenlijkheid met onder andere de PZH met het oog op prognoses richting 2040; binnen BSD in de transformaties in de woningvoorraad of bij functieverandering en eventueel (indien nodig) buiten BSD als groei tot die tijd aan de orde blijft en het per gemeente moet worden opgelost. Weeg dan wel of dit ruimtelijk ook kan (onder andere wat betreft glastuinbouw en landschap). Voor Wassenaar en Midden-Delfland zijn keuzes ook nodig, al gaat dit om kleinere (maar voor gemeente substantiële) aantallen. Voor gemeente Westland loont het, gezien de aantallen in de PPS-constructies waar op bij te sturen is, de moeite om contracten en financiële consequenties in beeld te brengen. Daarna kan de weging worden gemaakt of het maatschappelijk de moeite loont om de plannen qua programmering aan te passen.

Integrale keuzes maakt wat maximaal binnen BSD kan

Specifiek willen we hier de integrale keuzes noemen rond de gebiedsverkenning Westland door MoVe en de daarmee samenhangende keuzes rond het Floragebied. Let daar ook op de ruimtelijke samenhang met de gemeente Den Haag. Dit maakt, samen met het al dan niet openbreken van afspraken en contracten voor OBWZ en ONW, groot verschil in hoeverre aan de sociale opgave voldaan kan worden door de gemeente.

In Pijnacker-Nootdorp gaat het om de verschillende zoeklocaties (transformatie glas en verdichting rond OV-knooppunten). Als deze afweging is gemaakt en het maximale binnen BSD is opgezocht, is vervolgens ook aan de provincie de opgave om te prioriteren; woningen buiten BSD of in een andere gemeente. Dit vraagt een keuze in prioriteiten (van provincie en gemeenten); bouwen van woningen in die gemeente, behoud van groen, glastuinbouw of de opgaven over de gemeenten anders verspreiden. De provincie moet de regionale opgave wegen; alle (meer en minder gewenste) functies moeten ergens landen. Een integrale afweging voordat de opgave bij de gemeente stapelt is daarbij van belang. Ook zal een gemeente moeten prioriteren: woningen

bouwen passend bij het karakter van het dorp, behoud van glas et cetera. Per locatie en de ruimtelijke setting aldaar moet een keuze worden gemaakt wat reëel is.

Adviezen voor vervolgacties:

- Regiogemeenten en provincie zullen bij een volgende ronde afspraken het individueel bod van de gemeente in lokale context én aan wat er ‘woningmarkttechnisch’ maximaal mogelijk is qua evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad moeten zien om de uitvoerbaarheid te wegen;
- Ga verder met de gebiedsverkenning Westland en maak hiermee een integrale visie voor Westland (en Den Haag).
- Maak voor gemeente Westland een analyse van de PPS-constructies en de financiële consequenties van een ander programma. Hierbij is transparantie van alle gegevens noodzakelijk.
- Overweeg met Pijnacker-Nootdorp de zoeklocaties voor de transformatie van glastuinbouw naar woningbouw en verdichting rond OV-knoppunten

4.2 Advies 2: Vergroot aandeel sociale huur én maak instrumenten

Stok achter de deur (en middelen) voor afdwingen van sociale woningbouw

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om voldoende woningen voor de doelgroep te (laten) realiseren. Het is dan ook belangrijk om te sturen op deze opgave; samenwerkend via een gesprek, juridisch met een stok achter de deur en als het kan met middelen als stimulans.

Een kader met een weging op de verschillende eisen die de gemeente stelt, geeft een initiatiefnemer ruimte om de keuzes per locatie te maken én duidelijkheid over de tegenprestatie als de initiatiefnemer aangeeft zich niet aan de keuzes te kunnen conformeren. Koersvastheid en focus op beleidsdoelstellingen zijn nodig vanuit gemeente om te zorgen voor deze doelgroep. De aangekondigde wetswijzigingen geven ruimte aan meer lokaal maatwerk, en daarmee het ‘bouwen voor de eigen inwoners’. Ook het afdwingen van de 30% sociale huur per plan is een stok achter de deur om meer sociale woningen af te dwingen. Definieer onder welke voorwaarden van die 30% kan worden afgeweken, om zo ook bij te dragen aan gemengde wijken en evenwichtige spreiding.

Op dit moment zetten, op Pijnacker-Nootdorp na, de gemeenten in op een groot aandeel sociale koop. Gezien de prijsontwikkelingen is dat geen garantie dat deze woningen langjarig voor de doelgroep beschikbaar blijven. Sterker; er moeten dan extra instrumenten worden ontwikkeld. In Westland en Midden-Delfland gaat het voornemen van een hoger aandeel sociale koop zelfs ten koste van sociale huur. Dit is een onwenselijke beweging en gezien het aangekondigd Rijksbeleid ook onhoudbaar.

Doelgroepenverordening voor de vier gemeenten, al dan niet met compensatiefonds

Alle vier gemeenten hebben op dit moment geen doelgroepenverordening. Zo’n verordening helpt om het aandeel sociaal af te dwingen, ondersteunend aan de woonvisie of een volkshuisvestelijk kader. Een verordening is een bindend instrument voor derden. Enkel bij besluit tot afwijking kan van de verordening worden afgeweken. Dit instrument wordt daarom vaak aanvullend ingezet naast een (in feite zelfbindende) woonvisie of een volkshuisvestelijk kader. Hierin kan de koppeling met een compensatiefonds (en/of afspraken) worden gemaakt, zodat er meer opties zijn voor het gemeentelijk in balans krijgen en behouden van de sociale voorraad. De gemeenten overwegen zo’n verordening wel.

Met de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening heeft de gemeente twee instrumenten, die in gezamenlijkheid toegepast het grootste effect sorteren, en daarmee

gemeenten maximaal in positie zetten om te sturen. Een koppeling met een instandhoudingsverplichting (voor sociale huur en koop)²⁹ helpt de woningen in de voorraad te behouden.

Midden-Delfland heeft al een regeling voor de afkoop van sociale woningen en zou met zo'n verordening meer sturing in handen krijgen. Westland heeft wel een fonds opgericht en kiest daarmee voor actief (grond)beleid, maar nog niet in combinatie met de doelgroepenverordening. Andere opties die gemeenten kunnen wegen zijn grondruil en portfolio's om op die manier financiën en aandeel sociaal over meerdere locaties (wederkerig) te wegen.

Onder de Omgevingswet kan de provincie straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van de keuze van het instrument, en of gebruik zal worden gemaakt van een omgevingswaarde voor sociale woningbouw, is dit meer of minder hard. Met de instrumenten programma en omgevingswaarden is de sturing meer vooraf, in plaats van een zienswijze of aanwijzing bij individuele plannen achteraf. Het vaststellen van een omgevingswaarde is heel concreet, deze moet namelijk meetbaar en objectief zijn. Overigens heeft een gemeente dezelfde instrumenten tot haar beschikking (waarbij de verordening wordt vervangen door het omgevingsplan).

Adviezen voor vervolgacties:

- Maak als Westland, Midden-Delfland, Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp een doelgroepenverordening, bij voorkeur inclusief compensatiefonds (en/of afspraken). Let daarbij op de nieuwe en aanstaande mogelijkheden vanuit het Rijksbeleid om nog meer te sturen (zoals voorrang voor vitale beroepen en de mogelijkheid om 50% van de beschikbare huurwoningen en sociale koopwoningen met 'lokaal maatwerk' toe te wijzen). Faciliteer als regio deze hogere toepassing van lokaal maatwerk.
- Overweeg het fonds van Midden-Delfland als voorbeeld in te zetten, zodat ook andere gemeenten een afkoopsom per sociale woning krijgen. Indien de integrale, ruimtelijke keuzes zo vallen dat niet elke gemeente dezelfde opdracht in het ME-scenario krijgt (zie advies 1), dan zou zo'n fonds met een regionale component kunnen worden uitgebouwd. . Om daarmee lusten en lasten gelijkmatiger over de gemeenten te verdelen.
- Sorteert als provincie voor op het Rijksbeleid en stel als norm '30% sociale huur voor nieuwe plannen, tenzij'. Definieer onder welke voorwaarden van die 30% kan worden afgeweken, om zo ook bij te dragen aan gemengde wijken en evenwichtige spreiding. Stuur als provincie dus ook bij op de (grotere) nog te beïnvloeden locaties (Floragebied, Westlandse Zoom, ONW, ANWB-locatie, Zuidrand Schipluiden en Hoopolder, de OV-locaties in Pijnacker en de zoekgebieden uit de omgevingsvisie).
- Maak of actualiseer (in elk gemeente) de gemeentelijke woonvisie tot een Programma Wonen (onder de Omgevingswet)³⁰, zodat op korte termijn een sterk kader staat voor de beleidseisen of -wensen rond sociale woningbouw en op langere termijn het instrumentarium onder de Omgevingswet effectief wordt ingezet.
- Maak als provincie (en gemeente) een Omgevingsprogramma Wonen, inclusief omgevingswaarde, om zo ook vooraf tijdig bij te kunnen sturen.

²⁹ De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden ten minste en ten hoogste jaartallen aangegeven. Voor sociale huur een instandhoudingstermijn van ten minste 10 jaar en voor sociale koop een instandhoudingstermijn van ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar.

³⁰ Daar waar de Omgevingsvisie op strategisch niveau ambities stelt, kaders beschrijft en samenhang aanbrengt, werkt het omgevingsprogramma dit uit naar tactisch en uitvoerend niveau. Een programma is gericht op de kortere termijn en bevat de maatregelen om de gestelde ambities te bereiken. Er zijn vier soorten omgevingsprogramma's: verplichte, gebiedsgerichte, thematische en sectorale. Het is een flexibel instrument dat door het college wordt vastgesteld en niet direct bindend is voor inwoners en ondernemers. Een omgevingsprogramma kan een scala aan maatregelen bevatten: van beleidsregels tot financiële instrumenten en van uitvoeringsmaatregelen tot communicatie waarmee de samenleving wordt gestimuleerd om mee te werken aan de realisatie van doelstellingen en ambities.

4.3 Advies 3: Sociale koop eenduidig meerekenen

Maak eenduidige vergelijkingen

In het tussenakkoord nemen de gemeenten verschillende houdingen aan ten opzichte van de biedingen. Dit is het meest terug te zien in het aandeel harde en zachte plannen én in het wel of niet meerekenen van een aandeel sociale koop. Zo heeft gemeente Pijnacker-Nootdorp maar liefst 94% harde plannen opgenomen in het bod. Enkel status zegt niet alles over realisatie, maar een hard plan is een eerste voorwaarde. Overweeg realisatieverplichtingen (met boetebeding per dag bij het niet nakomen van gestelde termijnen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en start bouw) in het bod op te nemen, niet alleen voor sociaal, maar in samenhang met regulier programma (en/of financiële clausules).

	Westland	Midden-Delfland	Wassenaar	Pijnacker-Nootdorp
% harde plannen totaal	95%	88%	26%	90%
% harde plannen doelgroepvoorraad	68%	74%	45%	94%

Tabel 12: percentage harde plannen, bron Rigo, bewerking Antea Group

De grenzen voor wat er aan sociale koop wordt meegerekend is eenduidig in definitie, maar volgens de gemeenten niet representatief vanwege de snel stijgende WOZ-ontwikkeling. In andere gemeenten in Haaglanden stijgt de WOZ-waarde minstens zo snel. In Pijnacker-Nootdorp en Westland stijgen ze wel sneller dan het landelijk gemiddelde. Het Rijk geeft in elk geval gehoor aan de oproep van gemeenten door de grens van sociale koop te verhogen tot de NHG-grens.

Adviezen voor vervolgacties:

- Weeg het bod van gemeenten niet alleen kwantitatief, maar juist ten opzichte van de realisatiekansen (zie advies 1), én zorg dat de biedingen daarmee onderling vergelijkbaar worden.
- Volg als regio het Rijksbeleid in uitgangspunten (als ook in te zetten beleidsinstrumenten – zie advies 2) en veranker deze in regionale afspraken.
- Bereken het ME-scenario nog eens door conform Rijksdefinities en maak daarna – samenhangend met de ruimtelijke integrale visie- keuzes welke gemeente welk aandeel waar kan maken, zodat voor de doelgroep in de regio voldoende woningen zijn. Beperk daarin het aandeel sociale koop en particulier sociale huur zo veel als mogelijk.

4.4 Advies 4: Focus als provincie naast kwantiteit, op versterken structurele beleidsinzet van gemeenten én provincie om te komen tot meer evenwicht

Provinciaal instrumentarium voor juridische afdwingbaarheid en financiële stimulans

Bovenstaande adviezen wijzen erop dat strategische keuzes op regionaal niveau nodig zijn door gemeenten en provincie gezamenlijk, én op het belang van de sturende rol van een gemeente. De provincie kan haar instrumentarium inzetten om te zorgen dat uiteindelijk een (ander) ME-scenario realiteit wordt. De provincie stimuleert op dit moment via subsidies én procesvoordelen, zoals versnelling door het op voorhand aanvaarden van de woningbouwprogrammering. De provincie overweegt nieuwe instrumenten om de juridische afdwingbaarheid en (financiële) stimulans. Ons advies is onder andere om in te zetten op het

ontwerpen van een omgevingswaarde³¹, zodat de provincie bij dreigende overschrijding daarvan de gemeente kan vragen een programma op te stellen om de regionale afspraken na te komen (tenzij een ander bestuursorgaan doeltreffender is).

Meedenken bij inzet en ervaring opdoen gemeentelijk instrumentarium

Dit wordt het meest krachtig als de provincie niet alleen stuurt op de aantallen in een gemeente, maar ook meedenkt op de (ontwikkeling of aanpassing van) gemeentelijke instrumenten die er voor zorgen dat in de toekomst de gemeente het aandeel sociaal afdwingbaar kan maken. Dit zou bijvoorbeeld al kunnen door het opstellen van een doelgroepenverordening (zie bijlage E) te stimuleren onder gemeenten (zie ook advies 3)

Blijf als gemeenten en provincie alle doelstellingen monitoren. Ook als gemeenten meer kunnen doen dan in het ME-scenario is aangeboden. Wat is het programma? Wordt dan ook de opgave sociaal voldoende meegenomen? Ligt hier een kans om een opgave van een andere gemeente over te nemen?

Adviezen voor vervolgacties:

- Stel als provincie een omgevingswaarde vast (in de omgevingsvisie), zodat uiteindelijk het aantal sociale woningen afdwingbaar is via een programma (opgesteld door gemeente of provincie). Hiermee kan de provincie ook vooraf bijsturen, in plaats van achteraf per plan.
- Beschouw het regionaal programma continu; bij afspraak en bij realisatie. Sociaal is onlosmakelijk verbonden met het regulier programma. Als een gemeente (in de regio) meer regulier programma ontwikkelt dan afgesproken, is vanuit de provincie een oproep om naar verhouding ook meer sociaal toe te voegen gewenst. Andersom ook; als tussentijds blijkt dat sociale woningbouw in bestemmingsplannen achter blijft. Monitor met de regio de afspraken en bespreek de consequenties.

4.5 Advies 5: Blijf goed monitoren, continue in gesprek met gemeenten en stimuleer samenwerking met corporatie(s) als strategisch partner

Met de opgave die er ligt in de regio blijft het van belang als provincie vinger aan de pols te houden. Hoe concreet worden locaties opgenomen in de geactualiseerde programmering? Blijft verdichting hoog op de agenda staan? Welke vervolgstappen zet de gemeente Pijnacker-Nootdorp om de verdichtingsmogelijkheden rondom de metrohaltes te verkennen en in praktijk te brengen? Wat zijn de concrete financiële gevolgen voor het wijzigen van het programma in de OWBZ en ONW, daar de gemeente daarin voor 50% participeert? Met het vernieuwde perspectief en inzet van de gemeenten is de opgave immers nog niet gereed. De sociale woningen staan er nog niet en moeten nog worden gebouwd.

Actueel inzicht in de regionale woningmarkt

Dit vraagt om frequente monitoring en actueel inzicht in de toekomstige opgave. Niet alleen met inzicht in de kwantitatieve behoefte in 2030, maar ook voor de periode tot 2040. Naast een kwantitatieve ambitie, adviseren we ook een meer kwalitatieve insteek. Welke inkomensgroepen, doelgroepen en/of huishoudens hebben op korte en (middel)lange termijn de grootste behoefte aan sociale woningen? Welke demografische ontwikkelingen (zoals ontgroening/vergroening) worden meer en meer zichtbaar? En wat betekent dit alles voor de opgave en de situatie per gemeente én in de regio?

³¹ Een omgevingswaarde is één van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het Regioakkoord kan de basis zijn voor een provinciale omgevingswaarde.

De woningmarkt is immers subregionaal, mensen verhuizen vaak over beperkte afstand. De sociale woningbouw die niet binnen BSD een plek kan vinden in de gemeenten, moeten worden bekeken in verhouding tot de behoefte én andere/nieuwe locaties in de regio. Dat kan ruimtelijk tot andere keuzes leiden, dan bij een beschouwing per gemeente.

Vraag als provincie gemeenten die zelf niet kunnen voorzien in het gewenste scenario (waarbij in beschouwing moet worden genomen dat het ME-scenario in deze gevallen boven TR-raming of ver boven realisatie zat) eerst te komen tot een 'second opinion' van de corporaties, alvorens deze gemeenten uit te zonderen.

Ontwikkel uitvoerbaar programma met gemeenten en corporaties

Van belang is om als gemeente, regio en provincie een zo compleet mogelijk beeld te hebben van de toekomstige sociale woningbouwportefeuille, en om hier meer adaptief mee om te kunnen gaan. Corporaties zijn in deze opgave de belangrijkste partner van de gemeenten. Breng de corporaties ook als dusdanig in positie: dit kan ook door procesvereisten af te dwingen. Bijvoorbeeld door een plan pas in weging te nemen als er een uitspraak van de corporaties bij zit. Daarmee komen de corporaties niet alleen bij de gemeente, maar ook achter de ontwikkelaar (en/of belegger) als strategisch partner. Ontwikkel samen een uitvoerbaar programma en maak de doorkijk naar de toekomst (in behoud van de voorraad, in toewijzing en beleidskeuzes). Ook corporaties hebben een verantwoordelijkheid om in de prestatieafspraken het akkoord uit te voeren. Hou samen vinger aan de pols bij realisatie, schroom niet om als provincie 'wortel en stok' vorm te geven én in te zetten als blijkt dat gemeenten zich niet volledig inzetten om de doelen te bereiken, en bekijk deze opgave op regionaal niveau.

Overweeg daarin een verdere vorm van samenwerking tussen gemeente(n), corporaties, beleggers en ontwikkelaars door gezamenlijk een regionale portefeuille op te zetten. Dit zou vorm krijgen door een uitwerking te maken van een gezamenlijk programma met samenhangende projecten (bijvoorbeeld een meer en minder rendabel project, of in fasering eerst bouwen op locatie A en dan slopen op locatie B) of door het oprichten van een regionale bouwtafel, ondersteund door aanjagers. In analogie met de rol die de SVH heeft naar de corporaties zou dit ook kunnen worden opgezet naar de gemeenten, met de provincie als escalatielijijn.

Uit de analyse blijkt dat de sociale opgave niet zo maar te realiseren is; in ontwikkeling zijnde plannen moeten bijgestuurd, contracten waarschijnlijk opengebroken en locaties zijn op dit moment beperkt voorhanden. De woningmarkt is regionaal. Volkshuisvestelijk gezien ligt er een opgave om de doelgroep van voldoende woningen te voorzien. Zonder bijsturen zal dit niet lukken; dit vraagt daarom een keuze van provincie en gemeenten in prioriteiten; bouwen van woningen in die bepaalde gemeente, behoud van groen en glas, extra financiële consequenties accepteren of de opgaven over de gemeenten anders verspreiden.

Adviezen voor vervolgacties:

- Beschouw de meest recente prognoses tot 2040 en koppel die aan de daadwerkelijke uitvoering en planvorming in de regio.
- Vraag als provincie gemeenten die zelf niet kunnen voorzien in het gewenste scenario (waarbij in beschouwing moet worden genomen dat het ME-scenario in deze gevallen boven TR-raming of ver boven realisatie zat) eerst te komen tot een 'second opinion' van de corporaties, alvorens deze gemeenten uit te zonderen.
- Stimuleer als provincie dat gemeenten en corporaties meer als strategisch partners samenwerken. Maak dit concreet door procesvereisten met ontwikkelaars (en/of beleggers)

4.6 Overzicht van acties

In onderstaand tabel is een overzicht gegeven van de mogelijke vervolgacties voor gemeente en provincie:

Tabel 13: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden

	Gemeente / regio	Corporatie	Provincie
Realisme en cijfers en locaties (al dan niet vertrouwelijk) in bod	X	X	X
Ruimtelijke strategische keuzes voor de langere termijn (integraal en met prioritering)	X		X
Inzicht in prognoses (sociale) woningbouw voor na 2030	X	X	X
Juridisch instrumentarium en (evt.) financiële stimulans	X		X
Sorteer voor op rijksbeleid (o.a. meer sociale huur en lokaal maatwerk)	X		X
Meer ervaring opdoen met financieel instrumentarium (gebiedsgerichte ontwikkeling / fondsvorming et cetera)	X		(X)
Ontwikkel omgevingsprogramma Wonen	X		X
Monitoren en in gesprek blijven (voor heel regio, korte en middellange termijn)	X	X	X
Stimuleren samenwerking gemeente en corporatie(s) als strategisch partner	X	X	X

Tabel 14: Overzicht acties voor vervolgtraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden per partij

	WL	MD	WA	PN	Regio	Corporatie	Provincie
Maak een doelgroepenverordening	X	X	X	X			
Herformuleer maatwerk in regionale afspraken (en lokale doorwerking)	X	X	X	X	X		
Pas beleid aan naar minimaal 30% sociale huur	X	X	X	X			X
Maak een instandhoudingsverplichting voor sociale huur van ten minste 20 jaar en voor sociale koop van 10 jaar	X	X	X	X			
Stuur bij op plannen waar minimaal 30% sociale huur ontbreekt							X
Maak parkeerbeleid met daarin een categorie sociaal			X				
Maak een procesregel dat elk plan wordt begeleid door een brief van de corporaties	X	X	X	X			X

Tabel 14: Overzicht acties voor vervoltraject herprogrammering sociale woningbouw Haaglanden per partij

	WL	MD	WA	PN	Regio	Corporatie	Provincie
Maak een procesregel dat corporaties per gemeente hun kijk op de programmering korte en middellange termijn geven							X
Maak een Fonds Sociale Woningbouw	X		X	X			
Vervolg Gebiedsverkenning Westland (in ruimtelijke en sociale samenhang met buurgemeenten)	X						X
Verken op basis van open boekhouding en contracten de mogelijkheden bij te sturen op de PPS in Westland	X						X
Locatiestudies OV en glas Pijnacker-Nootdorp				X			X
Breng meer locaties in beeld		X	X			X	
Ontwikkel omgevingsprogramma Wonen	X	X	X	X			
Ontwikkel omgevingsprogramma wonen inclusief omgevingswaarde							X
Maak een bouwtafel per gemeente voor samenwerking tussen gemeente en corporatie		X	X			X	X
Maak een regionale portefeuillestrategie met afspraken voor corporaties, ontwikkelaars, beleggers en gemeente					X	X	X

WL = Westland, MD = Midden-Delfland, WA = Wassenaar, PN = Pijnacker-Nootdorp

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.