

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/23/072777/334691

Datum collegebesluit: donderdag 23 februari 2023

Datum commissievergadering: dinsdag 20 februari 2023

Datum raadsvergadering: dinsdag 7 maart 2023

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Regionale Realisatieagenda

Portefeuillehouder: Wethouder Boon

Programma: P4 Fysiek Domein-Wonen

Kernboodschap: Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw en de betaalbaarheid van extra woningen. Daarop stuurt het Rijk en de Provincie. Het is de inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland geweest om de op 13 oktober jl. afgesproken woningbouwdoelstelling voor de hele provincie uit te werken in vijf regionale agenda's (woondeals) waaronder deze voor de regio Haaglanden. In deze Realisatieagenda worden over de bouwopgave in de regio Haaglanden onderlinge afspraken gemaakt tot en met 2030. Deze afspraken leiden tot inspanningsverplichtingen van het college van B&W van de gemeente Wassenaar.

Bijlagen:

1. Regionale Realisatieagenda Haaglanden
2. Tussenakkoord
3. Brief van Minister van BZK aan gemeenten
4. Antea-rapport
- 5a. GS brief aan minister
- 5b. Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid Holland
6. Regionaal Woningbouwprogramma Haaglanden-Wassenaar

Stukken ter inzage:

geen

Beslispunten:

Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de ondertekening van de 'Regionale Realisatieagenda Haaglanden'

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Regionale Realisatieagenda Haaglanden

Inleiding

Het college is voornemens op 14 maart 2023 de 'Regionale Realisatieagenda Haaglanden' te ondertekenen en heeft wethouder Bart Boon hiervoor gemandateerd. Met deze adviesnota wil het college de raad in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval is gekozen voor een adviesnota in plaats van een raadpleegbrief.

Het Rijk stuurt via provinciale samenwerkingsafspraken, nationale prestatieafspraken op regionale woondeals aan op versnelling en uitbreiding van woningbouwprojecten, maar ook op de betaalbaarheid van woningen. Deze sturing en de daaruit gemaakte afspraken met provincie en corporaties en het reeds in december 2021 gesloten Tussenakkoord, vormden de basis voor de afspraken die voorliggen. Uitgangspunt is dat elke gemeente daaraan zijn bijdrage levert.

De ondertekenende partijen (rijk, provincie, regiogemeenten, SVH en hoogheemraadschap) spreken af zich in te spannen voor de bouw van 74.500 woningen in de regio Haaglanden. Met de huidige woningbouwprogrammeringen (harde en zachte plannen) wordt dit aantal in grote lijnen gehaald. Echter, er moet gerekend worden met gemiddeld 30% planuitval. Dat betekent dat binnen de regio extra inzet op het hard maken van nieuwbouwplannen maar dus ook nieuwe projecten nodig zijn om de totale toevoeging van 74.500 woningen te kunnen realiseren. De inzet op betaalbaarheid krijgt zijn vorm door binnen de doelstelling van 74.500 woningen 25.000 door corporaties te laten bouwen, waarvan 21.000 sociale huurwoningen en 4.000 midden-huurwoningen in de periode tot en met 2030.

Dit is een zeer ambitieus streven, dat alleen bereikt kan worden als aan een aantal kritische succesfactoren (o.a. op het gebied van water, milieu, mobiliteit) wordt voldaan.

Beoogd effect

Afstemming en samenwerking binnen de regio Haaglanden over de realisatie van de nieuwe

bouwdoelstellingen van het Rijk.

Argumenten

1.1 Bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda;

De in het eerste kwartaal van 2022 opgestelde Nationale Woon- en Bouwagenda en programma Woningbouw wordt nu door vertaald naar regionale doelstellingen.

Landelijk is de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen waarvan 2/3 betaalbaar, waarvan de helft door corporaties. Het Rijk heeft op 13 oktober 2022 met de provincie Zuid-Holland samenwerkingsafspraken gemaakt: Zuid Holland neemt 235.000 woningen voor haar deel. In het landelijke programma Woningbouw is opgenomen dat overal Regionale Woondeals worden opgesteld, als uitwerking van de provinciale woningbouwafspraken 2022 – 2030. In Haaglanden wordt de woondeal 'Realisatieagenda' genoemd.

1.2 Een lager woningtekort in de regio.

Op dit moment is de gemiddelde wachttijd om aan een woning te komen binnen de regio 6 jaar. Wassenaar zit daar met een gemiddelde wachttijd van 6,5 jaar iets boven. Een derde van de Wassenaarse woningzoekenden in de sociale huur van de Wassenaarders zoekt een woning buiten Wassenaar. Door realisatie van de plannen in deze Agenda, wordt de wachttijd op een woning in de regio teruggebracht. Wassenaarders die zich graag buiten de gemeente in de regio vestigen, krijgen meer kansen om op de plek van voorkeur te wonen.

1.3 Woondoelen in woonvisie worden versneld uitgevoerd.

De realisatie van de vier voor Wassenaar grote bouwprojecten te weten De ANWB-locatie, Den Deyl, Kerkehout en Gemeentewerf kunnen, ten opzichte van de planning, mogelijk versneld worden uitgevoerd met steun van de Provincie.

1.4 Start ruimtelijke verkenning voor nieuwe woningbouwlocaties vanaf 2025

Dit doel is genoemd in de Regionale Realisatieagenda, maar is ook door de raad vastgesteld in de woonvisie 2021-2025 'Grip op wonen'.

1.5 Vervolg op het Tussenakkoord;

Deze Realisatieagenda is de einduitkomst van een langdurig proces, met als tussenstap het Tussenakkoord, ondertekend in december 2021. Voor deze Realisatieagenda heeft Wassenaar samengewerkt met regiogemeenten, provincie, waterschappen en corporaties. Het is daarmee een logische vervolgstap in de regionale samenwerking, waarbij nieuwe doelstellingen van het Rijk, met name op het gebied van betaalbaarheid zijn toegevoegd.

1.6 Een evenwichtiger spreiding van de sociale huurwoningvoorraad;

Op dit moment is sprake van een scheve verdeling van het aantal sociale huurwoningen binnen verschillende gemeenten in de regio. Sommige gemeenten nemen een onevenredig groot deel van de sociale verhuringen voor hun rekening. Dit wordt als 'geen fair share' ervaren.

1.7 Kleinere wachttijden van jongeren, starters en gezinnen

Op dit moment is de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning in Wassenaar 6,5 jaar. Dit is meer dan het gemiddelde in de regio. In 2022 hebben er 612 mensen vanuit Wassenaar naar een woning gezocht. Een derde van hen zocht alleen buiten Wassenaar, een kwart zocht alleen binnen Wassenaar. De rest zocht zowel binnen als buiten Wassenaar naar een sociale huurwoning. Door de toevoeging van sociale huurwoningen in de regio zullen Wassenaarders dus eerder een woning krijgen in of buiten Wassenaar.

1.8 Accent op extra betaalbare woningen vanaf 2025.

Gefocust wordt op extra bouw van sociale huurwoningen (streven naar 30% is de woningvoorraad), maar ook op extra bouw in het middenhuursegment (tot €1015,31) en betaalbare koop tot €355.000. Dit betekent dat Wassenaarders zowel binnen als buiten Wassenaar gemakkelijker aan een betaalbare woning kunnen komen. Het streven is om vanaf 2025 van alle nieuwbouw 2/3 betaalbaar (sociale huur, middenhuursegment en betaalbare koop tot 355.000) te realiseren. Het streven is dat de helft van deze betaalbare woningen (1/3^e) gerealiseerd worden door de corporaties, waarvan 5/6^e sociale huur en 1/6^e middenhuur. In de totaalverdeling wordt uitgegaan van minimaal 30% sociale huur, 35% betaalbaar (dus middenhuur/betaalbare koop) en maximaal 30% in duurdere prijssegmenten.

1.9 Een goede regionale en provinciale samenwerkingspositie.

Wassenaar bevindt zich in een regionale woningmarkt, waarbij ook nu al ten dele zaken op elkaar worden afgestemd, zoals de opgave op het gebied van Beschermd Wonen, de uitruil van taakstellingen en de toewijzing van woningen. In het coalitieakkoord is het constructief deelnemen aan regionale bouwtafels als intentie benoemd en dat aan de regionale woontafels wordt overlegd hoeveel en welke woningen elke gemeente in onze regio zal bouwen.

1.10 Toegang tot meer provinciale middelen

Op korte en middellange termijn kan Wassenaar naar verwachting meer instrumenten en middelen (bv. personele, financiële) inzetten ten behoeve van de uitvoering van de woonopgave in Wassenaar.

1.11 Het percentage duurzame woningen in Wassenaar toeneemt

Nieuwe woningen worden gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen. Daarmee zal het aandeel duurzame woningen in Wassenaar extra toenemen, naast de duurzaamheidsdoelen die de corporaties nu al realiseren voor de bestaande bouw.

1.12 De Regionale Realisatieagenda is een momentopname

De overwegingen, signaleringen, inhoudelijke en procesafspraken zijn een momentopname. De tijdschik tot en met 2030 en het complexe multidisciplinaire karakter van de woningbouwopgave vereist realisme en aanpassingsvermogen met betrekking tot wijzigende

omstandigheden.

Kanttekeningen

1.1 Bereidheid om naar nieuwe woningbouwlocaties te zoeken.

Tot 2025 zal voornamelijk worden ingezet op het versnellen en hard maken van bestaande woonprojecten. Vanaf 2025 wordt de focus gelegd op nieuwe projecten. Wanneer dit op een creatieve manier gebeurt, hoeven nieuwe woningbouwlocaties mogelijk niet ten koste te gaan van het groen in Wassenaar. Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties kan dit zoveel mogelijk als voorwaarde worden meegenomen. Vanwege de grootte van Wassenaar hoeft het niet te gaan om grote woningbouwlocaties. De Realisatieagenda gaat namelijk uit van een evenredige inspanning van de verschillende gemeenten.

1.2 Ambitie sociale huur van 25% verleggen naar 30% in de bestaande voorraad.

De Wassenaarse woonvisie gaat uit van 25% sociaal bij nieuwbouw. 'Sociaal' is daarbij gedefinieerd als sociale huur en/of sociale koop. De Realisatieagenda gaat uit van een streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad. Voor Wassenaar betekent dit dat bij nieuwbouw 30% of meer sociale huur gerealiseerd moet worden om aan de afspraken in deze Realisatieagenda te voldoen. Ondertekening van deze Realisatieagenda vraagt dus een beleidswijziging op het gebied van sociale woningen. Deze zal in de nieuwe woonvisie opgenomen moeten worden. Het is de intentie van de samenwerkende partijen om elkaar te stimuleren en voorwaarden te scheppen om deze beleidsdoelstelling te kunnen halen. In de samenwerking wordt uitgegaan van vertrouwen dat elke gemeente doet wat mogelijk is om de intenties na te komen. Van gemeenten die deze norm niet kunnen halen, zal niet het onmogelijke worden gevraagd.

1.3 Besluitvorming vóór de Provinciale Verkiezingen

Het Rijk wil vaart maken met extra woningbouw. Ondertekening uitstellen tot na de provinciale verkiezingen is voor Rijk en Provincie geen optie. Besluitvorming na de verkiezingen kan betekenen dat de inspanningen van de afgelopen jaren om met elkaar tot overeenstemming te komen, opnieuw ter discussie staan en de gedeelde ambities van Rijk, Provincie en regio niet worden gehaald.

1.4 Provincie zal strikter gaan handhaven

De Provincie moet namelijk aan het Rijk verantwoording afleggen over de uitvoering van hun onderlinge afspraken. De Provincie ondertekent mee. Het Rijk zal de Provincie houden aan deze afspraken. De Bestuurlijke Tafel wonen monitort daartoe tweemaal per jaar.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. De werkzaamheden die voortvloeien uit deze overeenkomst kunnen worden uitgevoerd door de afdeling wonen in het kader van de urenuitbreiding van wonen zoals deze mogelijk nog door college en raad worden vastgesteld.

Juridisch kader

De Regionale Realisatieagenda Woningbouw Haaglanden betreft een vrijwillige samenwerking waarin rijk, provincie, gemeenten, corporaties en hoogheemraadschap gezamenlijke doelen hebben geformuleerd ten aanzien van de woningbouwprogramma. De gemeente gaat hiermee inspanningsverplichtingen aan. De provincie toetst op basis van deze programma's of de doelen worden gehaald en zal indien nodig haar ruimtelijk instrumentarium inzetten. Dit is echter een bevoegdheid die de provincie al heeft en dus niet afhankelijk is van deze Realisatieagenda.

Op grond van artikel 160, eerste lid onder e van de gemeentewet, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten.

Artikel 169, lid 4 van de gemeentewet bepaalt dat het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, geeft indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Communicatie en Inwonersparticipatie

Informerend raad, besluitvorming bij overige betrokken partijen, tekenmoment is voorzien op 14 maart 2023. Eventuele verdere communicatie, bijvoorbeeld over tekenmoment op 14 maart, wordt gezamenlijk opgepakt met de betrokken partijen.

Inwonersparticipatie: Het gaat om afspraken tussen gemeenten, provincie, rijk, waterschappen en corporaties over de woningbouw tot 2030. De plannen die bijdragen aan de ambities in deze Realisatieagenda, volgen de eigen inspraak- en participatieprocessen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester