Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**	**Opgesteld door:** **Geert ten Klooster**, **ROG**	
Besluitvormende vergadering: 23 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 208980	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Zienswijze gemeenteraad Nieuwkoop op actualisatie Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland		
Samenvatting: De Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening worden momenteel geactualiseerd. Hierin maken we als regio Holland Rijnland afspraken over respectievelijk de woningbouw en de woonruimteverdeling. De stukken liggen tot en met 21 maart 2023 ter inzage. Tijdens deze periode kan de gemeenteraad een zienswijze indienen. Hiertoe doet het college een voorstel.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met de bijgaande zienswijze en deze naar het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland te verzenden. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De Regionale Woonagenda (RWA) en Huisvestingsverordening (HVV) worden momenteel geactualiseerd. Hierin maken we als regio Holland Rijnland afspraken over respectievelijk de woningbouw en de woonruimteverdeling. De stukken liggen tot en met 21 maart 2023 ter inzage. Tijdens deze periode kan de gemeenteraad een zienswijze indienen. Hiertoe doet het college een voorstel (bijlage 1). Bijgevoegd zijn ook de concepten van de RWA en de HVV, zoals deze op 15 december 2022 zijn vrijgegeven door het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland (bijlagen 2 en 3).

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het doel van de RWA en de HVV is het leveren van een bijdrage aan het bevorderen van voldoende woongelegenheid, zoals is vastgelegd in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet, door regionale afspraken te maken over de realisatie van voldoende betaalbare woningen en de verdeling daarvan. De RWA en de HVV hebben een aanzienlijke impact op het lokale volkshuisvestelijke beleid. Tekenend daarvoor is de eerste afspraak uit de RWA: “De gemeenten verankeren de afspraken uit deze RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid.” Bovendien volgen de woningcorporaties de regels uit de regionale huisvestingsverordening voor het toewijzen van hun sociale huurwoningen. Door middel van het indienen van een zienswijze kan de raad de lokale belangen van Nieuwkoop nader voor het voetlicht brengen.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Holland Rijnland
- Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019
- Evaluatie Regionale Woonagenda (2020)
- Bestuursopdracht Wonen (2021): Heroriëntatie woonruimteverdeelsysteem en actualisatie Regionale Woonagenda
- Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland (P.M.)

Regionale Realisatieagenda
Op het moment van schrijven, wordt hard gewerkt aan een Regionale Realisatieagenda (RRA). In eerdere berichtgeving van het Rijk werd dit tot voorkort ook wel de Regionale Woondeal genoemd. De RRA is een doorvertaling naar gemeenten van de Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland tussen Rijk en provincie Zuid-Holland. In de RRA maken het Rijk en de provincies wederkerige afspraken met de woningmarktregio’s met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Partijen leggen hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen wederzijds de in de RRA opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De RRA biedt kansen om knelpunten en randvoorwaarden te benoemen vanuit onze eigen woningbouwprojecten en hier afspraken over te maken met het Rijk en de provincie.

Rijksoverheid
De *infographic* hieronder geeft de tijdlijn weer die de Rijksoverheid in 2022 heeft gevolgd om diverse programma's uit te brengen binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda.



Nationale Woon- en Bouwagenda
De nationale Woon- en Bouwagenda en diens bijbehorende programma's bevatten diverse uitgangspunten waarmee de Rijksoverheid meer regie pakt op de volkshuisvesting. De uitgangspunten in de programma's zijn mede van invloed op de inhoud van de RWA en de HVV. We noemen hieronder een aantal voorbeelden:

- Woningbouwprogrammering met twee derde betaalbare woningbouw;
- Streven tot toegroeien naar 30% sociale huurwoningen per gemeente;
- Verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen;
- Voorstel tot aanpassing van de huisvestingswet, o.a. m.b.t. toewijzing van woningen aan woningzoekenden met lokale binding;
- Voorbereiding wet versterken regie volkshuisvesting met o.a. definities van sociale en midden huurwoningen.

Participatie / betrokken partijen / personen
Onderzoeksbureau Companen heeft de opdracht gekregen om de RWA en de HVV te actualiseren. Hierbij zijn veel partijen betrokken geweest. Welke partijen dit zijn, staat omschreven onder het kopje 'betrokken partijen' in de concept-RWA.

De raadsfracties zijn vooraf per brief (van 30 november) uitgenodigd input te leveren voor de concept zienswijze. Geen van de fracties heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Duurzaamheidsaspecten
In de RWA zijn afspraken opgenomen ten aanzien van capaciteit op het elektriciteitsnet, het duurzaam opwekken van energie, concentratie van woningbouw nabij het openbaar vervoer en duurzaam bouwen.

Gezondheid
Het thema 'gezondheid' komt op twee manieren terug in de RWA. Ten eerste vanuit de Regionale Omgevingsagenda waarin is afgesproken dat diverse woonmilieus worden gecreëerd met vergroening van de bebouwde omgeving en een toegankelijke omgeving met aandacht voor het dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Ten tweede spreken we af dat er voldoende woningen voor senioren en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag moeten komen. Hiertoe is de afspraak dat alle gemeenten in 2023 een woonzorgvisie hebben. Dit komt overeen met het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen', waarin het streven staat om dit wettelijk te verplichten

vanaf 2024. Het college is voornemens in 2023 de gehele woonvisie te actualiseren en daarin de woonzorgvisie mee te nemen.

Varianten met argumenten voor en tegen
Hieronder zetten we kort samengevat de inhoud van de RWA en de wijzigingen in de HVV uiteen. Daarbij zullen we aangeven waarom wij bepaalde zaken wel of niet een plek hebben gegeven in de voorgestelde zienswijze.

Zienswijze RWA
We volgen hieronder de structuur van de RWA en beschrijven de impact van de afspraken op de lokale context in Nieuwkoop en de relatie met de in te dienen zienswijze.

2.1 De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt
In de Regionale Omgevingsagenda (ROA) zijn kaders vastgelegd die van toepassing zijn op woningbouw en die daarom worden overgenomen in de RWA. Onderdeel van de ROA is dat uitbreiding in alle gemeenten mogelijk moet blijven om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Voor Nieuwkoop is dit een belangrijk punt, omdat veelal gebruik zal moeten worden gemaakt van uitleglocaties, waaraan de provincie niet vanzelfsprekend medewerking verleent. Daarom zetten we in de zienswijze stevig in op het maken van aanvullende afspraken die het bouwen voor de lokale behoefte kunnen garanderen.

2.2 Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren
De eerste drie opgaven in de RWA gaan over de plancapaciteit van de regio. Er moeten voldoende woningen geprogrammeerd worden om vaart te kunnen maken. Daarnaast is een tabel in de RWA opgenomen met een sub-regionale verdeling van het woningbehoeftecijfer voor de regio. Tot slot wordt vooruit gekeken naar de periode na 2030, waar in de loop van dit decennium ook plannen voor dienen te worden uitgewerkt.

Het is goed om in te zetten op voldoende bouwplannen in de regio. De hoeveelheid harde plannen die momenteel onderdeel is van het regionale woningbouwprogramma, baart ons echter zorgen. Daarom stellen we voor in de zienswijze om een nadere onderbouwing te vragen op de toegestane 130% plancapaciteit ten opzichte van de behoefteraming. Verder biedt de sub-regionale verdeling van het behoeftecijfer ons inziens te weinig garantie dat in de lokale woningbehoefte kan worden voorzien. Om meer betaalbare woningbouw toe te voegen (zie volgende paragraaf), is ook volume nodig. Zoals in de voorgaande paragraaf benoemd, vragen we de regio hierin om stevigere afspraken. Tot slot kunnen we ermee instemmen dat we ons op een zeker moment moeten beraden over de woningbouwplannen na 2030.

2.3 Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen
Gewijzigde programmering
Een belangrijke wijziging ten opzichte van de RWA 2017 is de opgave om meer betaalbare woningbouw te realiseren. Omdat de huur- en koopprijzen door de jaren heen behoorlijk zijn gestegen, is het lastig om een precieze vergelijking te maken. Toch doen we hiertoe een poging in de onderstaande tabel. De prijsgrenzen zijn prijspeil 2022.

	Soc. huur *< 763*	***Middenhuur*** *763-1.013*	***Goedkope koop*** *< 255.000*	***Betaalbare koop*** *255.000-355.000*	***Anders***
RWA 2017	25%	20%			55%
IWP	25%	10%	10%	(10%)	45-55%
RWA 2023	30%	35%			35%

In de RWA 2017 is de afspraak gemaakt om 25% sociale huurwoningen te programmeren en 20% in het middensegment, bestaande uit middenhuur- en goedkope koopwoningen[1]. Nieuwkoop heeft er in het integraal woningbouwprogramma (IWP) voor gekozen om de programmering van 20% in het middensegment op te splitsen in 10% middenhuur- en 10% goedkope koopwoningen. Daarnaast is dankzij de wijziging van de doelgroepenverordening in 2022 de mogelijkheid ontstaan om niet alleen op goedkope, maar ook op betaalbare koopwoningen[2] te sturen in onze bestemmingsplannen. Hierop bestaat geen formeel vastgelegde sturing, maar we houden rekening met een integrale programmering van circa 10%. Dit betekent dat 45-55% van het programma momenteel kan bestaan uit duurdere woningen die veelal als kostendrager fungeren van onze bouwplannen.

De voorliggende RWA (2023) bevat afspraken om de sturing op betaalbare woningen te verhogen naar 30% sociale huurwoningen en 35% in het middensegment. Daarmee blijft nog circa 35% van het programma ongereguleerd. Het middensegment wordt nu gevormd door middenhuur- en betaalbare koopwoningen (in plaats van goedkope koopwoningen). De sturing is gebaseerd op behoefteonderzoek dat door Companen is uitgevoerd. Ook wordt de aansluiting gezocht met de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin wordt voorgeschreven dat alle gemeenten moeten gaan sturen op 2/3e betaalbare woningbouw. Verder vraagt het Rijk dat gemeenten toegroeien naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Omdat dit voor veel gemeenten niet realistisch is, is in de RWA gekozen om een programmering van 30% sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma aan te houden. Companen beschrijft verder dat de behoefte aan sociale huurwoningen enigszins verschilt tussen de sub-regio's, maar dat vanuit een leefbaarheidsoogpunt met eenduidige percentages wordt gewerkt. Sociale huurwoningen dienen namelijk voor een deel om de zogeheten aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit maatschappelijke voorzieningen en statushouders, te huisvesten. Spreiding van deze doelgroepen is een breed gedeeld beleidsuitgangspunt, dat bereikt kan worden door vermindering van de concentratie van sociale huurwoningen in bepaalde gemeenten, steden, of dorpen.

Als gemeente zullen we mee moeten groeien in de hierboven genoemde ontwikkelingen. Ook in Nieuwkoop zijn de effecten van de toenemende wachtlijst[3] voor een sociale huurwoning merkbaar en voelbaar. Daarnaast is het aanbod van goedkope en betaalbare koopwoningen zeer beperkt en is het inkomen van steeds meer huishoudens niet meer toereikend om deze woningen te kunnen financieren. Afgezien van de behoefte die er is, werkt het Rijk er hard aan om regie op de volkshuisvesting te pakken. Dit gebeurt door te werken aan de wet 'versterken regie op de volkshuisvesting', maar ook door bijvoorbeeld het ondertekenen van de RRA voorwaardelijk te stellen om in aanmerking te komen voor financiële middelen vanuit de Woningbouwimpuls. Toch stellen we voor om in de zienswijze op de RWA een aantal kanttekeningen te maken, waarop we hieronder ingaan.

<u>Haalbaarheid</u>
Het is goed om ambitieus in te zetten op betaalbare woningbouw, maar de opgave moet ook haalbaar blijven. In de RRA is hier aandacht voor. Ook de RWA bevat een aantal maatregelen hiertoe. Eén daarvan is dat flexwoningen meetellen in de opgave van betaalbare woningbouw. Omdat de afgesproken percentages op programmaniveau en niet per individueel project gerealiseerd dienen te worden, helpt dit in het behalen van de opgave. Wanneer het uiteindelijk niet lukt om 2/3e van het programma vanaf 2025 als betaalbare woningbouw te realiseren, geldt in het voorliggende concept de afspraak dat sociale huurwoningen worden geprioriteerd over woningen in het middensegment. Wij zouden graag zien dat gemeenten hierin meer maatwerk kunnen toepassen. Zo zien we in de

[1] Ten tijde van de RWA 2017 had een goedkope koopwoning een maximale V.O.N.-prijs van € 187.000. In het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop van 2020 is gekozen voor een prijsgrens van € 200.000. Inmiddels is dit bijgesteld naar € 255.000 (te indexeren met de CPI) in de doelgroepenverordening van 2022.
[2] De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om te sturen op betaalbare koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot aan de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). In 2023 verschuift de NHG-grens naar € 405.000. Minister De Jonge heeft aangekondigd dat de prijsgrens van betaalbare koopwoningen daarom vanaf 2023 wordt losgekoppeld van de NHG-grens. De nieuwe prijsgrens zal een indexatie zijn van € 355.000. De doelgroepenverordening van Nieuwkoop is hier reeds op ingericht.
[3] De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzingen van sociale huurwoningen bedraagt in Nieuwkoop circa 7,3 jaar.

gemeente Nieuwkoop, zeker in bepaalde kernen, een sterke behoefte aan woningen in het middensegment. In andere kernen is een mix van de verschillende segmenten nodig. In de zienswijze willen we dan ook vragen om de overweging inzake de prioritering van de segmenten aan de gemeenten te laten. Daarnaast zou er ons inziens de ruimte moeten zijn om, waar nodig en mogelijk, percentages tussen gemeenten uit te wisselen.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

Onderdeel van de opgave om sociale huurwoningen te realiseren, is ook om te differentiëren in sociale huursegmenten. Zo is in de RWA een opgave opgenomen tot de eerste aftoppingsgrens (€633,25 in 2022) en tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 422,46 in 2022). Zoals eerder aan uw raad toegelicht[4], is het huurbeleid van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop er al op ingericht om huurprijzen veelal af te toppen op basis van de huishoudenssamenstelling en het inkomen van de huurder. Voor de opgave van huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (800 woningen in de gehele regio) kan ook worden bezien in hoeverre de woningcorporaties hier in de bestaande voorraad invulling aan kunnen geven, door middel van bijvoorbeeld woningsplitsing. We verwachten dan ook dat Nieuwkoop naar rato aan de afspraken met betrekking tot betaalbaarheid van sociale huurprijzen kan voldoen.

Langdurige betaalbaarheid borgen

Veel gemeenten, waaronder Nieuwkoop, hanteren een doelgroepenverordening om de instandhouding van betaalbare woningen te waarborgen. De instandhoudingstermijn is de periode waarin de woning binnen het (jaarlijks te indexeren) prijssegment en voor de aangegeven inkomensdoelgroep beschikbaar moet blijven. In de RWA worden uniforme instandhoudingstermijnen voorgesteld die elke gemeente vanaf 2024 moet hebben ingevoerd. De verschillen met het huidige lokale beleid staan hieronder weergegeven:

Instandhoudingstermijnen doelgroepenverordening & RWA

	Doelgroepenverordening Nieuwkoop	*Afspraken RWA 2023*
Sociale huur	Minimaal 15 jaar	Minimaal 30 jaar
Middenhuur	Minimaal 15 jaar	Minimaal 20 jaar
Goedkope/betaalbare koop	5 jaar	10 jaar

2.4 Meer ruimte voor aandachtsgroepen

In de RWA worden verschillende aandachtsgroepen onderscheiden. Er is specifiek beleid om deze groepen te huisvesten. Zo is het voorstel om spoedzoekers te helpen door middel van flexibele woningbouw en een lichte verruiming van de urgentieregeling. Hiermee stijgt het aantal woningen dat via een urgentieverklaring verhuurd van 150 naar 200 woningen per jaar. Ook is, op basis van behoefteonderzoek, uitbreiding nodig van het aantal woonwagenstandplaatsen in de regio. De verdeling hiervan over de sub-regio's wordt nog besproken. Het voorstel is daarnaast om beleid op te stellen voor de registratie en huisvesting van arbeidsmigranten. Tot slot is er aandacht voor huisvesting van studenten (in Leiden) en de taakstelling vanuit het Rijk voor de huisvesting van statushouders, waaraan de regiogemeenten zich committeren.

We kunnen ons vinden in het merendeel van de afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Enkel hebben wij vraagtekens bij de afspraak om arbeidsmigranten te registreren via het Westlands model.[5] Holland Rijnland heeft reeds aangegeven de consequenties hiervan nader in beeld te brengen. Hierop komen we terug in de zienswijze.

[4] Brief betreft: Motie – Ook mensen met de laagste inkomens hebben recht op woonruimte (II), d.d. 6 september 2022, zaaknr. 83236

[5] De gemeente Westland benadert arbeidsmigranten actief (Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van mobiele teams of op een andere manier waarop arbeidsmigranten pro-actief benaderd worden) om zich te laten inschrijven in de basisregistratie personen (BRP). In het Westland gebeurt dit in sommige gevallen zelfs op locatie. Ook wordt machtiging tot uitschrijving

2.5 Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Woningen voor senioren en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Senioren en andere groepen met een ondersteuningsvraag wonen steeds langer zelfstandig thuis. Deze ontwikkeling vraagt in combinatie met de vergrijzing om voldoende faciliteiten die wonen met zorg mogelijk maken. Gemeenten dienen in 2023 een woonzorgvisie op te stellen waarin het beleid hieromtrent wordt beschreven. Deze taak hebben wij reeds opgenomen in ons collegeprogramma. Vanuit deze visie zullen we woonzorgconcepten ontwikkelen als onderdeel van onze woningbouwprojecten.

Instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen

De contingentenregeling is bedoeld om mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen te huisvesten en deels om de instroom in deze voorzieningen te voorkomen. Regionaal zijn er afspraken over het contingent: het aantal vrijkomende woningen dat ingezet wordt om deze groepen te huisvesten in sociale huurwoningen. Het is bekend dat het aantal contingenten te laag is, wat leidt tot langdurige opvang van mensen die in staat zijn om zelfstandig te kunnen wonen. Het is begrijpelijk dat maatregelen worden genomen om deze mensen te helpen en hoge maatschappelijke kosten te besparen.

Deelname particuliere sociale huurwoningen aan woonruimteverdeelsysteem

De woningcorporaties, waaronder die in Nieuwkoop, hebben meermaals gevraagd om particuliere sociale huurwoningen ook ‘echte’ sociale huurwoningen te maken. Dit houdt in dat deze huurwoningen niet alleen hetzelfde prijsniveau hebben, maar ook beschikbaar zijn voor dezelfde doelgroepen die de corporaties huisvesten. Om dit mogelijk te maken, wordt regionaal de verplichting in de huisvestingsverordening opgenomen dat nieuwe particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met 10 of meer sociale huurwoningen in een regiogemeente deel moeten nemen aan het regionale woonruimteverdeelsysteem via de regionale huisvestingsverordening. Wij verwachten dat deze verplichting maar in kleine mate zal worden toegepast in Nieuwkoop. De verplichting vanuit de verordening Woonfonds om 35% sociale woningbouw te realiseren, wordt veelal ingevuld door het bouwen van goedkope koopwoningen. Ook zijn recente particuliere woningbouwprojecten in de gemeente doorgaans klein van omvang.

Zienswijze HVV

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen die zijn aangebracht in de Regionale Huisvestingsverordening zijn de volgende:

- Particuliere verhuurders van sociale huurwoningen zijn verplicht mee te doen in de woonruimteverdeling en dus de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Middeldure huurwoningen zijn vergunningsplichtig gesteld en verhuurders van middeldure huurwoningen doen mee in het woonruimteverdeelsysteem.
- De doorstroom wordt bevorderd doordat ingeschrevenen 75% van hun inschrijftijd (tot een maximum van vijf jaar) behouden wanneer zij doorstromen naar een andere woning in het woonruimteverdeelsysteem.

Ons inziens kan Nieuwkoop deze koers ondersteunen. Verder geven we de raad graag de volgende overwegingen mee.

Regulering middenhuurwoningen

In haar motie van d.d. 11 november 2021[6] verzocht de raad het college een voorrangsregeling middeldure huurwoningen voor eigen inwoners te laten uitwerken voor in de regionale huisvestingsverordening. Deze motie is mede aanleiding geweest om middenhuurwoningen op te nemen in de HVV. In de basis betekent dit dat voor het huren van middenhuurwoningen, evenals voor

gevraagd. Zo heeft de gemeente een goed overzicht van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente gehuisvest is en waar zij wonen.

[6] Motie voorrang eigen inwoners goedkope koop- en middeldure koop- en huurwoningen

sociale huurwoningen, een huisvestingsvergunning benodigd zal zijn. Daarnaast bevat de HVV de bepaling dat het Dagelijks Bestuur op voordracht van het college van burgemeester en wethouders van een gemeente in de regio kan besluiten dat deze verordening ook van toepassing is op middeldure huurwoningen in die gemeente. Wanneer het college hier gebruik van maakt, kan lokaal maatwerk worden toegepast bij de toewijzing van middenhuurwoningen. Hiermee kunnen deze woningen met voorrang aan lokale woningzoekenden worden toegewezen. Kortom: via deze wijziging van de huisvestingsverordening wordt progressie geboekt ten aanzien van de genoemde motie.

Toepassing lokaal maatwerk
Omdat de toepassing van lokaal maatwerk, waarmee voorrang aan lokale woningzoekenden kan worden gegeven, voor ons van groot belang is, willen wij dit in de zienswijze kenbaar maken. Vooruitlopend op een hieronder omschreven wetswijziging, hebben we in de zienswijze benadrukt dat Nieuwkoop graag zou zien dat maximale ruimte in de huisvestingsverordening wordt gecreëerd voor de toepassing van lokaal maatwerk.

In de huidige HVV is opgenomen dat maximaal 25% van het gemiddeld aantal verhuringen van de afgelopen drie jaar mag worden ingezet voor specifieke subregionale en lokale volkshuisvestelijke knelpunten: het zogeheten lokaal maatwerk. Deze bepaling is conform de Huisvestingswet die ruimte biedt om bij 50% van de verhuringen voorrang te geven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, waarvan de helft (dus 25%) kan worden toegewezen aan woningzoekenden met lokale binding. Het overige deel van de 50% wordt in Holland Rijnland benut voor andere soorten bemiddeling zoals voor urgenten, contingenten en toewijzing via loting. Het kabinet wil de Huisvestingswet aanpassen zodat meer ruimte beschikbaar komt voor lokaal maatwerk. Niet langer is dan de helft van de 50% hiervoor beschikbaar, maar mag de 50% volledig naar eigen inzicht worden ingedeeld.

Het is nog onduidelijk hoe deze wijzigingen in de Huisvestingswet er na besluitvorming door de Tweede Kamer precies uit zullen zien. Temeer omdat de wet ook binnen de coalitie nog niet op een meerderheid kan rekenen. Hierdoor is het onmogelijk de artikelen met betrekking tot ruimte voor lokaal maatwerk in de HVV op voorhand te wijzigen. Over de wenselijkheid van het vergroten van lokaal maatwerk (ruimte voor gemeenten om tot 50% van het vrijgekomen aantal huur- en koopwoningen toe te wijzen aan de eigen inwoners) is nog geen overeenstemming tussen de gemeenten. Er zijn verschillende scenario’s mogelijk. Het concreet uitwerken van die opties kan echter pas als er meer duidelijkheid is over hoe de Huisvestingswet eruit zal zien. Wijziging van dit artikel (artikel 20) in de HVV zal daarom bij aanvaarding van de wet plaatsvinden en daarmee niet in deze actualisatie meegenomen worden.

Op voorhand zijn daarnaast diverse kanttekeningen te plaatsen bij de toepassing van lokaal maatwerk. Hoe meer dit soort regelingen in den lande worden toegepast, hoe minder bewegingsvrijheid woningzoekenden van buiten een bepaalde regio of gemeente zullen hebben. Bovendien stelt het kabinet (volgens een concept van de toelichting op de huisvestingswet) de regio/gemeente die de maatregel invoert juridisch verantwoordelijk. De uiteindelijke noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid van het inzetten van het instrument moet op lokaal niveau vastgesteld worden door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Desalniettemin benoemen wij in ons collegeprogramma dat wij zoveel mogelijk de regelingen toepassen die ons in staat stellen om woningen toe te wijzen aan onze eigen inwoners. Bovendien zullen we de ruimte extra nodig hebben wanneer we flexwoningen via lokaal maatwerk willen toewijzen. Hierover loopt momenteel nader onderzoek. Al met al doet Nieuwkoop er goed aan deze politiek-bestuurlijke wens via de zienswijze aan Holland Rijnland kenbaar te maken.

Zowel bestuurlijk als ambtelijk is in de regio input geleverd voor de voorliggende stukken, waarbij het eindproduct een resultaat is van alle verschillende inbreng van de Holland Rijnland gemeenten. Het college heeft steeds naar voren gebracht dat juist het betrekken van de gemeenteraden bij het

opstellen en de vaststelling van deze stukken van groot belang is. Holland Rijnland heeft geprobeerd hier invulling aan te geven met een sub-regionale bijeenkomst op 30 november 2022 en een radenbijeenkomst voor de gemeenteraad van Nieuwkoop op 31 januari 2023. Gezien het korte tijdspad waarbinnen de stukken zijn opgesteld en voor vaststelling voorliggen, is een duidelijke Nieuwkoopse inbreng via deze zienswijze procedure dé kans voor de raad om lokale wensen en ideeën naar voren te brengen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgaande zienswijze en deze naar het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland te verzenden.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Planning

De planning in 2023 omtrent de vaststelling van de RWA en de HVV is als volgt:

31 januari	Individuele radenbijeenkomst Nieuwkoop (door Holland Rijnland / Companen)
9 februari	Meningsvormende raadsvergadering Nieuwkoop over zienswijze
23 februari	Besluitvormende raadsvergadering Nieuwkoop over zienswijze
27 februari	Verzending zienswijze Nieuwkoop naar Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
21 maart	Sluiting zienswijzetermijn
6 april	Dagelijks Bestuur Nota van Beantwoording, HVV en RWA vaststellen en ter advisering naar de Commissie Wonen
17 mei	Commissie Wonen Advisering over Nota van Beantwoording, RWA en HVV
1 juni	Dagelijks Bestuur Besluit over voorleggen RWA en HVV aan AB ter vaststelling
28 juni	Algemeen Bestuur Vaststellen RWA en HVV

Parallel proces Regionale Realisatieagenda

Volgens de planning wordt de RWA eind juni 2023 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. Het traject van de RRA, waarin afspraken worden gemaakt met de provincie en het Rijk om woningbouw versneld te realiseren, gaat sneller. De planning van het Rijk en de provincie is om in Q1 van 2023 al een akkoord te hebben over de RRA. Daarom hebben de gemeenten aangegeven dat de raden dienen te worden meegenomen in de besluitvorming over de RRA. En dat punten waarover nog geen besluit is genomen in de RWA, in de RRA moeten worden opgenomen als een procesafspraak. Zo zorgen we ervoor dat we met de RRA niet voorsorteren op het besluitvormingsproces rondom de RWA.

Financiële en Juridische gevolgen

De kosten voor het opstellen van de RWA en de HVV vallen binnen de begroting van Holland Rijnland.

Bijlagen

1. Voorgestelde zienswijze gemeenteraad Nieuwkoop op actualisatie Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland
2. Concept Regionale Woonagenda
3. Concept Regionale Huisvestingsverordening

Advies meningsvormende raad