

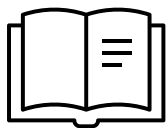


Radenbijeenkomst subregio Noord

Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening

14 December 2022





Gemeenschappelijke Regeling

- “Het vaststellen en periodiek actualiseren van:
 - Een regionale woonvisie
 - Een regionale huisvestingsverordening
 - Een regionaal woningbouw- en herstructureringsprogramma”





Ontwikkelingen op de woningmarkt

- Er is, ook in Holland Rijnland, **grote behoefte** aan woningen
- Vooral behoefte aan **betaalbare woningen**: 30% sociaal, 40% middensegment
- Het aantal (actief) **woningzoekenden** in de sociale huur neemt toe
- Een grotere groep mensen valt tussen **wal en schip**
- Randvoorwaarden maken woningbouw steeds ingewikkelder





Het Rijk pakt de regie

- Hugo de Jonge wil 900.000 woningen realiseren t/m 2030
- Hiervan dient tweederde in het betaalbare segment te zitten, waaronder 30% sociale huur
- Eind 2022: regionale woondeals met elke woonregio → wederkerige afspraken
- Om zo goed mogelijke afspraken te maken, moeten we ons eigen huiswerk op orde hebben

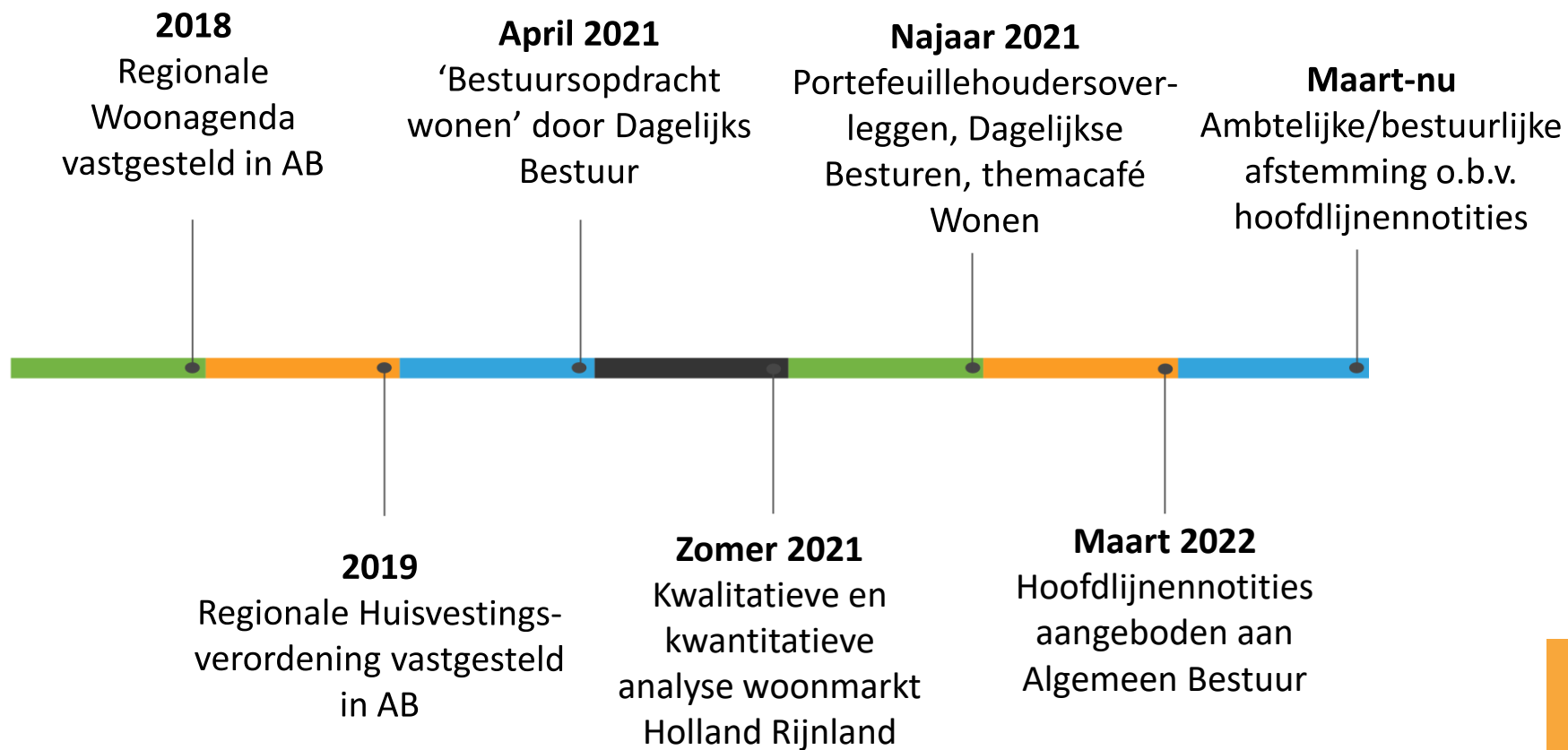


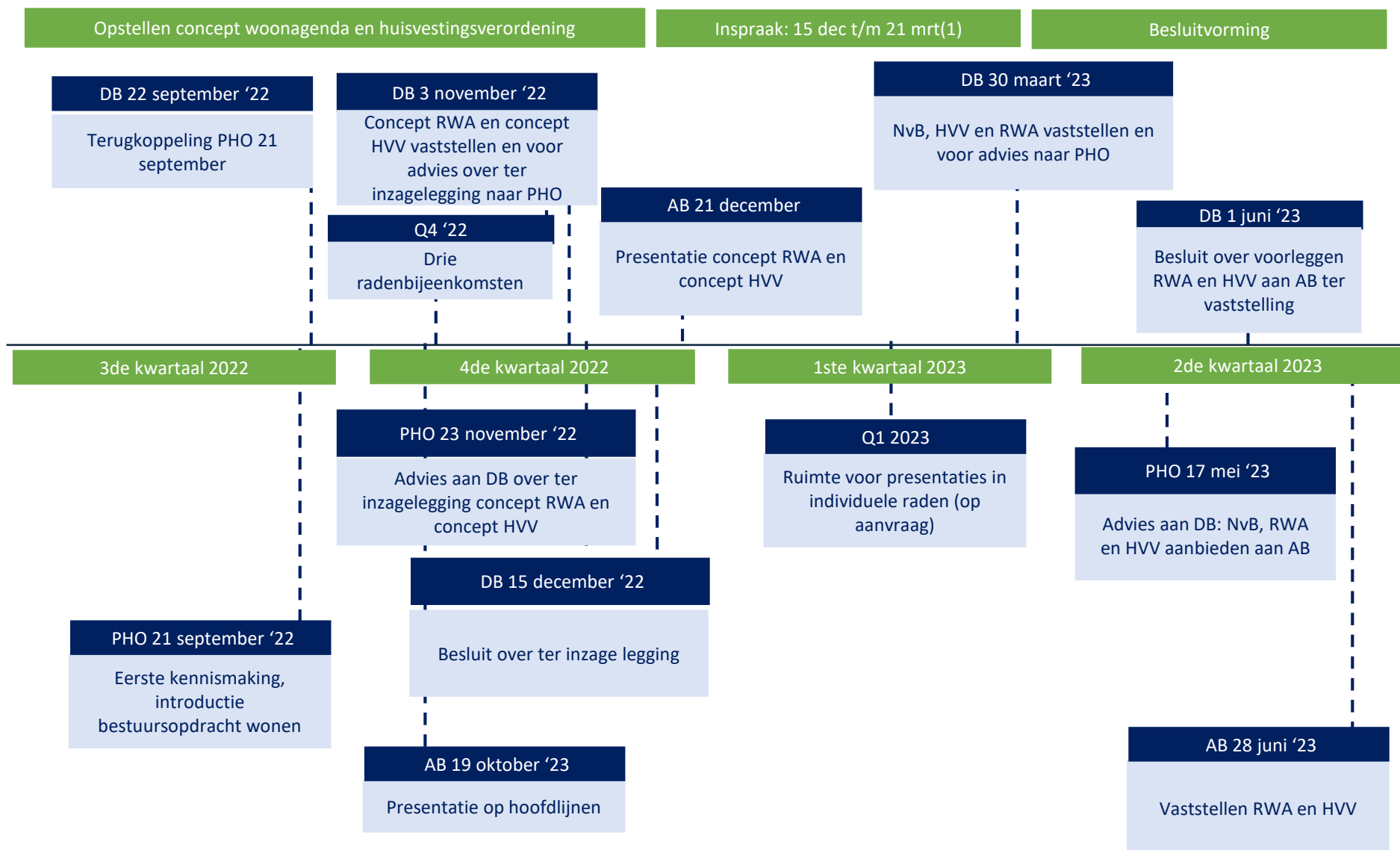


Holland Rijnland

- Afspraken over woningbouw: Regionale Woonagenda
- Afspraken over woonruimteverdeling: Huisvestingsverordening
- Beiden worden momenteel geactualiseerd









Concept Regionale Woonagenda



De Regionale Omgevingsagenda als vertrekpunt

Context:

- De Regionale Omgevingsagenda beschrijft het ruimtelijk beleid voor de hele regio (wonen, infrastructuur, energie, industrie etc.)
- De Woonagenda is een verdieping van de Omgevingsagenda (bredere fysieke agenda)



De Regionale Omgevingsagenda als vertrekpunt

Context:

- De Regionale Omgevingsagenda beschrijft het ruimtelijk beleid voor de hele regio (wonen, infrastructuur, energie, industrie etc.)
- De Woonagenda is een verdieping van de Omgevingsagenda (bredere fysieke agenda)

De hoofdlijn:

- Primair: verstedelijkingsas Oost-West.
- Buiten de verstedelijkingsas: beperkt woningen toevoegen.
- Prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus.
- Woningen voor diverse doelgroepen en woonwensen.
- Diverse woonmilieus, compacte setting (gezonde vergroening).
- Eerst verdichten, waar dat niet kan, uitbreiden.

Voorwaarden

- Goed borgen mobiliteit, energieinfra zijn cruciale randvoorwaarden
- Rekening houden met:
 - Verduurzamen mobiliteit
 - Toekomstbestendig bouwen (energie neutraal, klimaatadaptatie etc)
 - Landschap beschermen (Bodemdaling, water, veenoxidatie etc)



Thema 1: Productie doorzetten en opvoeren

Context:

- 2015 – 2020: 14.384 woningen toegevoegd
- Behoefte 2021-2030 groeit sterk: 30.500 woningen toevoegen



Thema 1: Productie doorzetten en opvoeren

Context:

- 2015 – 2020: 14.384 woningen toegevoegd
- Behoefte 2021-2030 groeit sterk: 30.500 woningen toevoegen

Opgaven:

1. Woningbouw versnellen (plannen toevoegen, sturen op realisatie)
2. Verdelen woningbouw over de regio's
3. Voldoende plannen na 2030

Belangrijkste afspraken

- Sturen op 130% harde plannen of hoger (afhankelijk van % planuitval)
- Woningbouw wordt als volgt verdeeld:
 - Noord: 6.500 – 7.500
 - Oost: 9.500 – 11.000
 - West: 12.000 – 15.500
- Voldoende plannen voor het toevoegen van 20.000 woningen na 2030



Thema 2: Ruimte voor betaalbare (kleinere) woningen

Context:

- Prijzen boven €400.000 voor een woning is tegenwoordig normaal...
- Aantal ingeschrevenen stijgt snel
15.000 nieuwe inschrijvingen
tussen 2018 – 2020, gem. zoektijd
steeg van 18 naar 27 maanden
- Met name midden en lage
inkomens in de knel



Thema 2: Ruimte voor betaalbare (kleinere) woningen

Context:

- Prijzen boven €400.000 voor een woning is tegenwoordig normaal...
- Aantal ingeschrevenen stijgt snel
15.000 nieuwe inschrijvingen
tussen 2018 – 2020, gem. zoektijd
steeg van 18 naar 27 maanden
- Met name midden en lage
inkomens in de knel

Opgaven:

1. Van 45% naar 65% netto betaalbaar toevoegen
2. Meer goedkope woningen toevoegen in de sociale voorraad
3. Betaalbaarheid van de voorraad borgen
4. Plannen moeten haalbaar blijven

Belangrijkste afspraken

- 30% (9.150 woningen) sociale huur toevoegen waarvan 20% (1.800 woningen) geschikt voor uitstromers en spoedzoekers
- 35% voor middeninkomens (middenhuur betaalbare koop tot NHG)
- Vanaf 2025 werken alle gemeenten conform de % in het totale woningbouwprogramma
- We behouden betaalbare woningen zo lang mogelijk voor de doelgroep (doelgroepenverordening)
- Waar haalbaarheid in het geding komt, krijgt sociale huur prioriteit



Thema 3: Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Context:

- Momenteel wordt 15-20% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen
- Het niet toewijzen van een woning aan aandachtsgroepen kan in sommige gevallen leiden tot hoge maatschappelijke kosten
- De regulier woningzoekende mag niet vergeten worden



Thema 3: Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Context:

- Momenteel wordt 15-20% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen
- Het niet toewijzen van een woning aan aandachtsgroepen kan in sommige gevallen leiden tot hoge maatschappelijke kosten
- De regulier woningzoekende mag niet vergeten worden

Opgaven:

1. Spoedzoekers versneld aan een woning helpen
2. Woonwagenstandplaatsen realiseren
3. Goede huisvesting voor arbeidsmigranten
4. Huisvesting voor studenten
5. Huisvesten statushouders

Belangrijkste afspraken

- Flexwoningen realiseren (bouwstroom)
- Aantal urgenties stijgt van 150 naar 200 p.j.
- 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners realiseren
- Gemeenten registreren arbeidsmigranten (Westlands model) en woningen voldoen ten minste aan de SNF norm
- Gemeenten/corporaties blijven primair verantwoordelijk voor huisvesting statushouders



Thema 3: Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Context:

- Regio vergrijst snel: vraag naar geclusterde woningen stijgt met 27% tot 2030 en 24-uurszorg met 37%.
- Te weinig contingenten voor uitstromers
- Niet alle sociale huurwoningen worden ingezet om alle doelgroepen te huisvesten



Thema 3: Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Context:

- Regio vergrijst snel: vraag naar geclusterde woningen stijgt met 27% tot 2030 en 24-uurszorg met 37%.
- Te weinig contingenten voor uitstromers
- Niet alle sociale huurwoningen worden ingezet om alle doelgroepen te huisvesten

Opgaven:

1. Woningen voor senioren en mensen met een zorg/ondersteuningsvraag
2. Instroom voorkomen, uitstroom op gang brengen
3. Particuliere sociale huurwoningen worden echte sociale huurwoningen

Belangrijkste afspraken

- Alle gemeenten hebben in 2023 een woon(zorg)visie
- Aantal contingenten stapsgewijs verhogen van 196 naar 300 p.j.
- Contingenten verdelen o.b.v. aantal inwoners i.p.v. corporatiewoningen
- Particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met 10 woningen of meer nemen verplicht deel aan de woonruimteverdeling





Concept Regionale Huisvestingsverordening



Waarom de HVV actualiseren

Context:

- In een huisvestingsverordening geeft de regio de regels aan voor woonruimteverdeling
- Hiervoor is een schaarste-onderbouwing nodig
- Een huisvestingsverordening geldt maximaal 4 jaar. Daarna moet deze hernieuwd worden



Waarom de HVV actualiseren

Context:

- In een huisvestingsverordening geeft de regio de regels aan voor woonruimteverdeling
- Hiervoor is een schaarst-onderbouwing nodig
- Een huisvestingsverordening geldt maximaal 4 jaar. Daarna moet deze hernieuwd worden

Waarom vernieuwen:

1. Huidige verordening loopt op 1 juli 2023 af
2. Er is veel veranderd sinds 2019
3. Nieuw beleid uit de woonagenda direct borgen in de HVV

Belangrijkste wijzigingen:

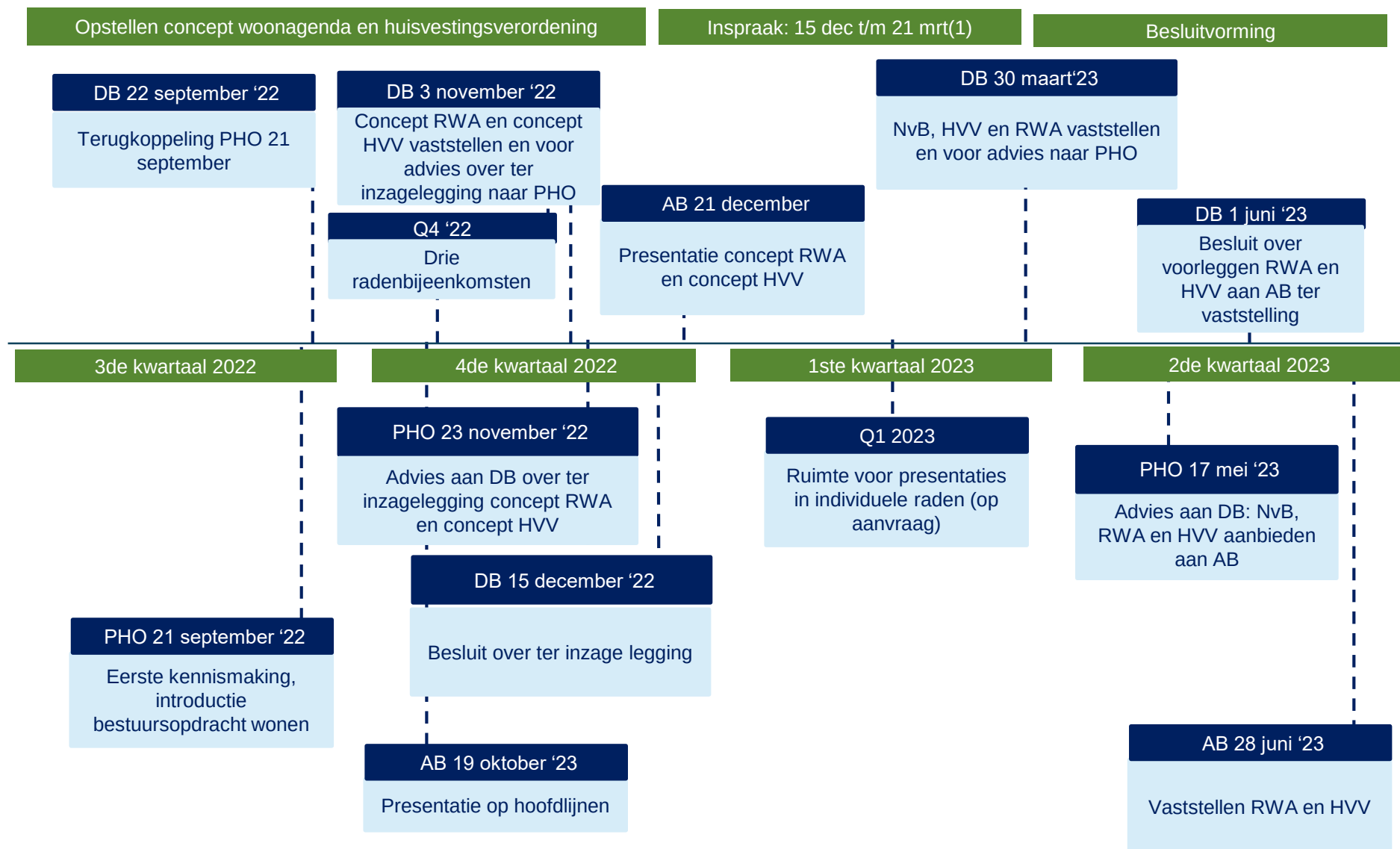
- Particuliere verhuurders van sociale huurwoningen verplicht mee laten doen in de woonruimteverdeling
- Middenhuur vergunningsplichtig stellen en verhuurders middenhuurwoningen mee laten doen in de woonruimteverdeling
- Doorstroom bevorderen
- Interpretatie door Urgentiecommissie van urgentieregels verruimen:
 - Op kamers wonen is niet in alle situaties reëel
 - Interpretatie eigen schuld verruimen
 - Randgevallen regionale binding
 - Problematische echtscheidingen





Planning voor het vervolg







En nu?

- Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening komen ter inzage
- Deze periode loopt van 15 december t/m 21 maart
- Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen

