RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Opdrachtgever

Samenwerkende gemeenten regio Haaglanden, SVH en Provincie Zuid-Holland

Contactpersoon

Esther van der Velden

Projectnummer

P40790

Datum

27 oktober 2021

Auteurs

Wouter Schepers; Wouter.Schepers@rigo.nl; 020 522 11 41

Peter van Os

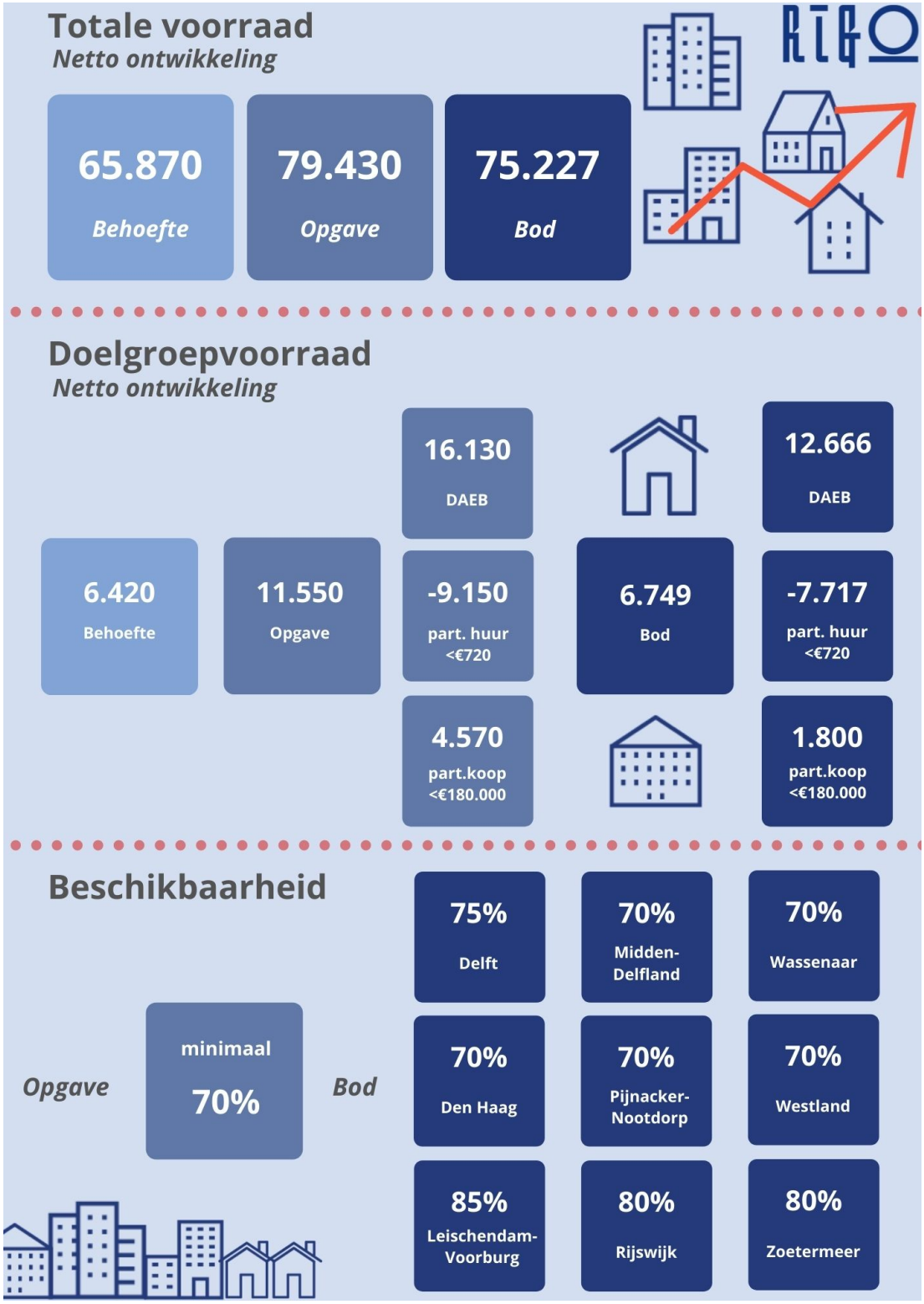
Veerle Veraart

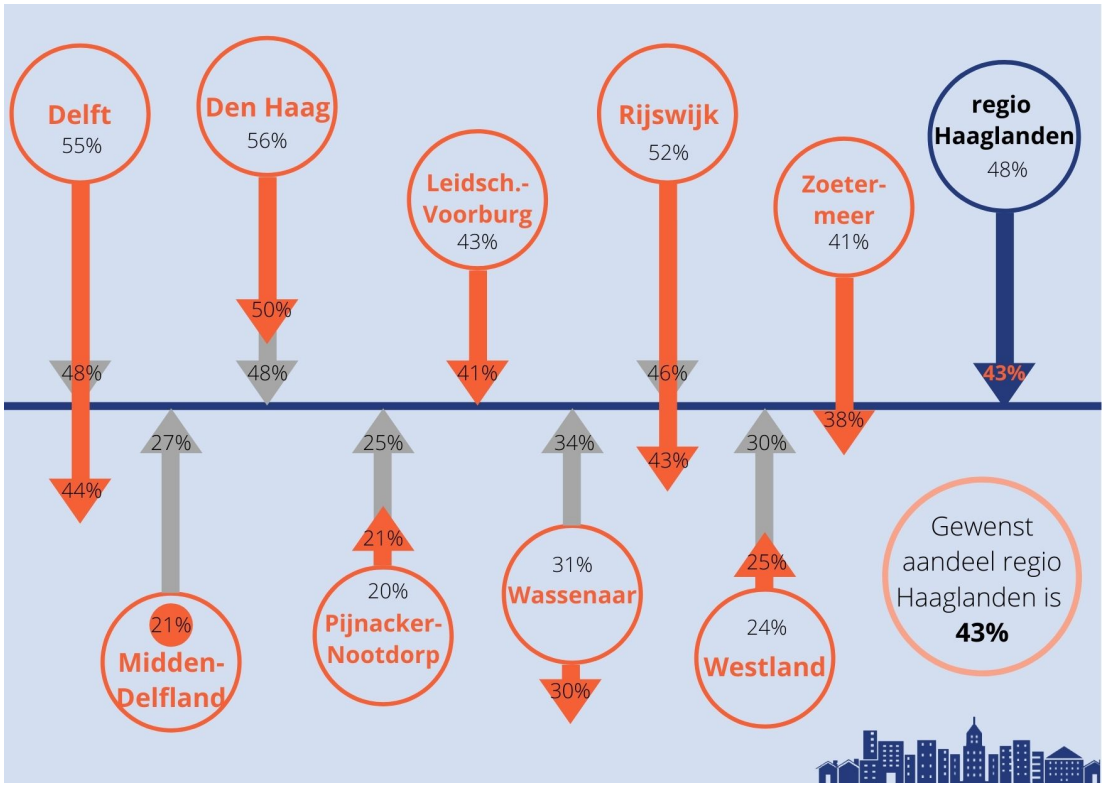
Inhoud

	Samenvatting (in beeld)	**2**
1	**Inleiding**	**4**
2	**Uitgangspunten en definities**	**6**
2.1	Doelen Regio Haaglanden	6
2.2	Doelgroepvoorraad	6
2.3	Harde en zachte plannen	7
3	**Regio Haaglanden**	**9**
3.1	Ontwikkeling totale woningvoorraad	9
3.2	Doelgroepvoorraad	9
3.3	Spreiding	13
3.4	Beschikbaarheid	13
4	**Conclusies en slotwoord**	**15**
5	**Gemeenten**	**20**
5.1	Delft	20
5.1.1	Context	20
5.1.2	Bod	20
5.1.3	Verschil biedingen	23
5.2	Den Haag	24
5.2.1	Context	24
5.2.2	Bod	24
5.2.3	Verschil biedingen	27
5.3	Leidschendam-Voorburg	27
5.3.1	Context	27
5.3.2	Bod	28
5.3.3	Verschil biedingen	30
5.4	Midden-Delfland	31
5.4.1	Context	31
5.4.2	Bod	32
5.4.3	Verschil biedingen	34
5.5	Pijnacker-Nootdorp	35
5.5.1	Context	35
5.5.2	Bod	35
5.5.3	Verschil biedingen	38

5.6	Rijswijk	38
5.6.1	Context	38
5.6.2	Bod	39
5.6.3	Verschil biedingen	41
5.7	Wassenaar	42
5.7.1	Context	42
5.7.2	Bod	42
5.7.3	Verschil biedingen	45
5.8	Westland	46
5.8.1	Context	46
5.8.2	Bod	47
5.8.3	Verschil biedingen	49
5.9	Zoetermeer	50
5.9.1	Context	50
5.9.2	Bod	51
5.9.3	Verschil biedingen	54

Samenvatting (in beeld)

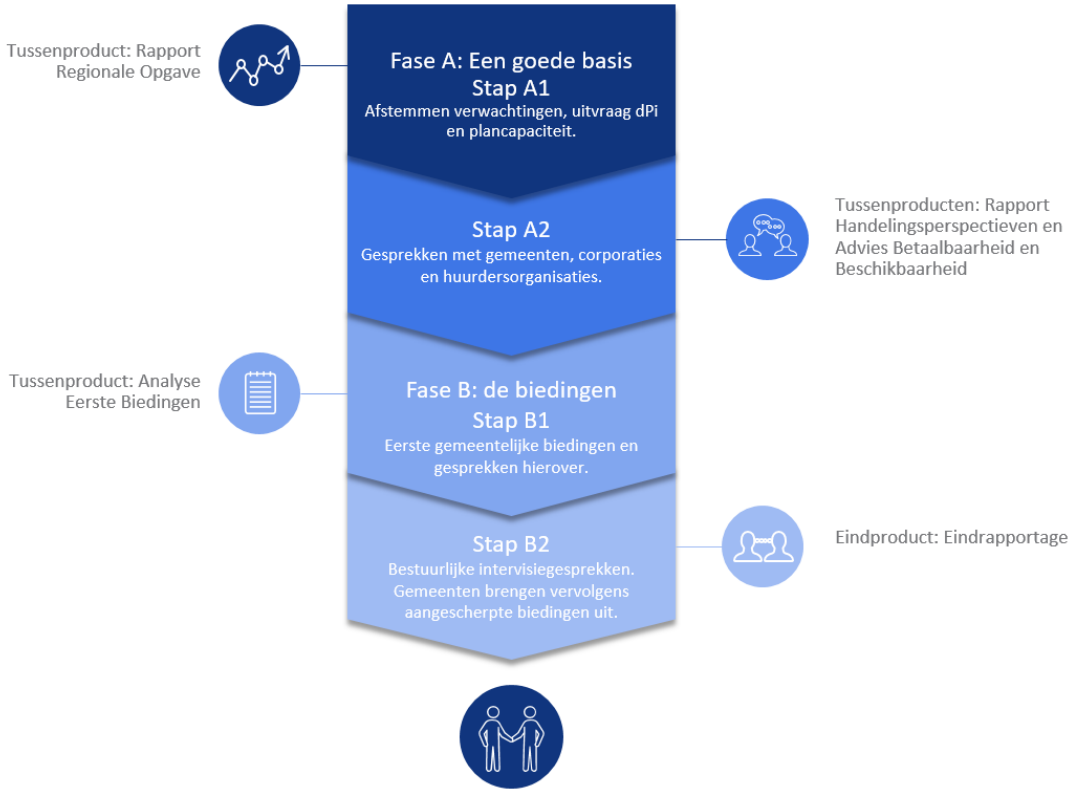



Delft
55%
Den Haag
56%
Leidsch.-
Voorburg
43%
Rijswijk
52%
Zoeter-
meer
41%
regio
Haaglanden
48%
48%
50%
48%
41%
46%
43%
38%
43%
44%
27%
25%
34%
30%
21%
31%
Wassenaar
25%
21%
Midden-
Delfland
20%
Pijnacker-
Nootdorp
30%
24%
Westland
Gewenst
aandeel regio
Haaglanden is
43%

1 Inleiding

Eind 2019 is door de gemeenten en woningcorporaties in de regio Haaglanden in samenwerking met de provincie Zuid-Holland een traject gestart dat – met enige vertraging als gevolg van COVID-19 – medio 2021 moet leiden tot nieuwe regionale woningmarktafspraken. Deze woningmarktafspraken hebben o.a. betrekking op de totale woningbouwopgave en in het bijzonder de betaalbare voorraad daarbinnen (en de spreiding en beschikbaarheid daarvan).

Dit rapport vormt – samen met de te ondertekenen woningmarktafspraken - het slotakkoord van dit traject. Nadat eerder al de behoefte en de opgave (op basis van de provinciale behoefteraming), het bestaande beleid (stap A1 in onderstaande figuur), de restopgave met handelingsperspectieven (stap A2) en de eerste gemeentelijke biedingen(B1) de revue zijn gepasseerd, geeft deze rapportage inzicht in de (optelsom van) de definitieve gemeentelijke biedingen die invulling moeten geven aan de vier regionaal geformuleerde doelstellingen.



Leeswijzer

Voordat we in deze rapportage ingaan op de biedingen die door de negen betrokken gemeenten zijn uitgebracht, staan we in hoofdstuk **twee** allereerst stil bij de regionale doelen op het gebied van de woningvoorraad, de gehanteerde definities daarbij en een aantal keuzes en uitgangspunten die relevant zijn voor de gepresenteerde resultaten in deze rapportage.

Deel 1 van onze bevindingen bestaat uit de hoofdstukken drie en vier. In hoofdstuk **drie** schetsen we de optelsom van de negen gemeentelijke biedingen op regionaal niveau. In

hoofdstuk **vier** leggen we het resultaat van hoofdstuk 3 langs de meetlat van de gestelde doelen: voorziet de regio in de regionale behoefte en opgave?

In deel twee van de rapportage (hoofdstuk **vijf**) zoomen we in op de biedingen van de gemeenten: naast de 'cijfers' komt daarbij ook de gemeentelijke context en de ontwikkelingen van het bod (in relatie tot het eerste bod) aan de orde.

2 Uitgangspunten en definities

In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal uitgangspunten en definities die relevant zijn om de gepresenteerde resultaten in de hoofdstukken 3 tot en met 5 te kunnen begrijpen. In paragraaf 2.1 gaan we in op de door de betrokken partijen geformuleerde regionale doelen: deze vormen de meetlat waarlangs we de (optelsom van de) gemeentelijke biedingen zullen leggen. In paragraaf 2.2. gaan we nader in op de definitie van de doelgroepvoorraad en in het bijzonder de wijze waarop is gerekend met de geplande nieuwbouw van particulieren binnen dit segment. In paragraaf 2.3. gaan we kort in op de definitie van de hardheid van woningbouwplannen zoals deze in de regio worden gehanteerd.

2.1 Doelen Regio Haaglanden

Voor de nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden zijn bij de start van het traject vier doelen geformuleerd:

- Voldoende woningen (**totale voorraad)** realiseren. Voldoende betekent in dit geval voorzien in de behoefte van in totaal 65.870 extra woningen tot 2030, op basis van de Provinciale behoefteraming uit 2019. Tijdens het traject heeft een aantal gemeenten aangegeven meer te kunnen en willen bouwen dan de becijferde behoefte. Gezien de druk op de regionale woningmarkt is deze ambitie door de regio omarmd, hetgeen heeft geleid tot een herberekening, leidend tot een opgave van in totaal 79.430 woningen extra in de periode tot 2030.
- Voldoende woningen in de **doelgroepvoorraad** realiseren. Voldoende betekent in dit geval voorzien in de behoefte van 6.420 extra woningen tot 2030, op basis van de Provinciale behoefteraming uit 2019. Tijdens het traject heeft een aantal gemeenten aangegeven meer te kunnen en willen bouwen dan de becijferde behoefte. Gezien de druk op de regionale woningmarkt is deze ambitie door de regio omarmd, hetgeen heeft geleid tot een herberekening, leidend tot een opgave van 11.550 woningen extra in de periode tot 2030. Het gaat hierbij dus om de gewenste doelgroepvoorraadontwikkeling: in de wetenschap dat er door bijvoorbeeld sloop, verkoop en prijsontwikkelingen in de markt woningen voor de doelgroep zullen verdwijnen, zal de feitelijke nieuwbouw voor deze groep dus (fors) hoger moeten uitpakken om deze doelstelling te behalen.
- Een **meer evenwichtige spreiding** van de doelgroepvoorraad in de regio.
- Een meer evenwichtige spreiding van de instroom van de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) in sociale huurwoningen, door middel van een minimum streefpercentage (70% inclusief nieuwbouw) t.a.v. **beschikbaarheid** van het DAEB-aanbod voor de primaire doelgroep.

2.2 Doelgroepvoorraad

De tweede doelstelling uit paragraaf 2.1 heeft betrekking op de doelgroepvoorraad. De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten:

- DAEB-woningen van toegelaten instellingen, van zowel SVH- als niet-SVH corporaties.
- Particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720, prijspeil 2019).
- Koopwoningen met een waarde tot €180.000 (prijspeil 2019).

Voor het bereiken van de geformuleerde opgave op het gebied van de doelgroepvoorraad kunnen deze segmenten worden gezien als communicerende vaten: als in het ene segment minder wordt gerealiseerd dan beoogd, dan kan dit in het andere doelgroepvoorraadsegment worden gecompenseerd. Door de betrokken partijen is wel een ondergrens aangegeven van een minimale DAEB voorraadontwikkeling van +12.000.

Gedurende het traject om te komen tot nieuwe woningmarktafspraken, is discussie ontstaan over de vraag in hoeverre door particuliere partijen te ontwikkelen doelgroepvoorraad volwaardig meegerekend dient te worden, indien er geen of beperkt voorwaarden worden gesteld aan deze partijen t.a.v. duurzame inzet van het vastgoed voor de doelgroep. Het ligt immers voor de hand dat partijen met een financiële doelstelling anders omgaan met mogelijkheden tot prijsverhoging boven de liberalisatiegrens of uitponding dan partijen met een volkshuisvestelijke doelstelling, zoals woningcorporaties. Op basis van deze discussie zijn regionaal de volgende afspraken gemaakt:

- Particuliere huur tot €720 (prijspeil 2019):
    - Woningen waarbij afgesproken is dat deze **tot 15 jaar** in stand worden gehouden voor de doelgroep tellen **niet** mee voor de doelgroepvoorraad;
    - Woningen waarbij afgesproken is dat deze **tussen 15 en 25 jaar** in stand worden gehouden voor de doelgroep tellen **voor de helft** mee voor de doelgroepvoorraad;
    - Woningen waarbij afgesproken is dat deze **langer dan 25 jaar** in stand worden gehouden voor de doelgroep tellen **volledig** mee voor de doelgroepvoorraad.
- Particuliere koop tot €180.000 (prijspeil 2019):
    - Woningen waarbij afgesproken is dat deze **tot 10 jaar** in stand worden gehouden voor de doelgroep tellen **niet** mee voor de doelgroepvoorraad;
    - Woningen waarbij afgesproken is dat deze **langer dan 10 jaar** in stand worden gehouden voor de doelgroep tellen **volledig** mee voor de doelgroepvoorraad (weergegeven in donkerblauw in de figuren in de volgende hoofdstukken).

Woningen die in de gemeentelijke biedingen niet zijn ingedeeld in één van de hierboven benoemde categorieën zijn niet meegeteld voor de doelgroepvoorraad, tenzij dit expliciet wordt vermeld. Particuliere koopwoningen in de categorie €180.000 - €194.000 zijn wel in beeld gebracht in deze rapportage, maar tellen niet mee voor de doelgroepvoorraad.

2.3 Harde en zachte plannen

In de gemeentelijke biedingen wordt onderscheid gemaakt tussen harde, waarschijnlijke en onzekere plannen. De laatste twee categorieën vallen onder de zachte plannen. Bij deze drie categorieën worden de volgende definities gehanteerd:

- Harde plannen: onder een hard plan worden plannen verstaan waarbij er sprake is van een omgevingsvergunning of een vastgesteld bestemmingsplan of als er bindende contracten zijn.
- Waarschijnlijke plannen: onder een waarschijnlijk plan worden plannen verstaan, waarbij een bestemmingsplan in voorbereiding is of waar er intentionele afspraken zijn gemaakt.
- Onzekere plannen: dit zijn alle overige plannen.

Deel I: Regionaal beeld

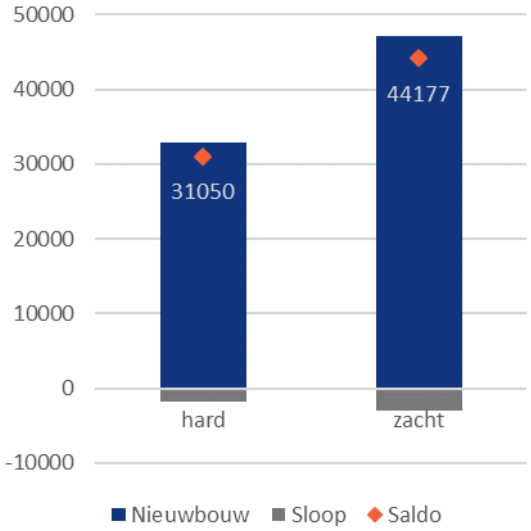
3 Regio Haaglanden

In dit hoofdstuk bezien we in hoeverre de negen betrokken gemeenten er naar verwachting gezamenlijk in slagen om de vier in paragraaf 2.1. benoemde doelen te behalen.

3.1 Ontwikkeling totale woningvoorraad

Op basis van de negen gemeentelijke biedingen komen er in de regio Haaglanden tot 2030 75.227 woningen bij. Dit is het saldo van 79.923 nieuwbouwwoningen minus 4.696 te slopen woningen. In figuur 3-1 is dit verdeeld naar planstatus (harde en zachte plannen). Uit de figuur kan geconcludeerd worden dat meer dan de helft van de nieuwbouw- en sloopplannen nog een 'zachte' status heeft en dus met enige onzekerheid is omgeven. Uiteraard neemt de hardheid van de plannen toe naarmate het jaar van beoogde realisatie dichterbij komt.

figuur 3-1 Bod regio Haaglanden voor de totale voorraad 2030, uitgesplitst naar harde en zachte plannen



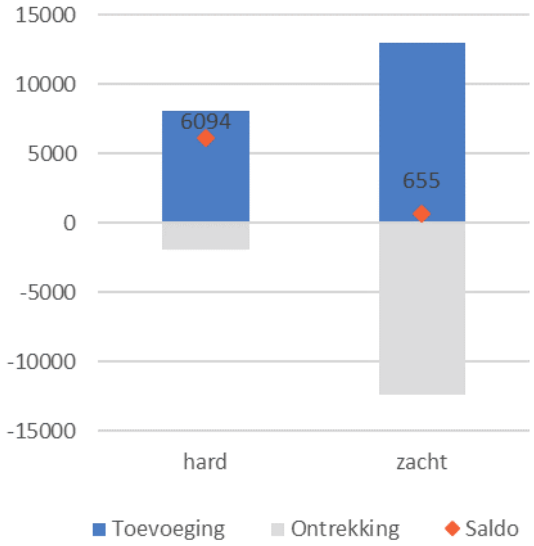
Bovenop bovengenoemde aantallen zien de gemeenten in de regio Haaglanden mogelijkheden om 12.675 extra woningen toe te voegen, mits één of meerdere (vaak stevige) belemmeringen worden weggenomen. Met name de gemeenten Den Haag en Zoetermeer zien de meeste mogelijkheden tot extra toevoegingen: bij elkaar ruim 11.000 woningen. De belemmeringen zitten met name in capaciteit bij gemeenten, financiële middelen en benodigde steun van Provincie Zuid-Holland omtrent bouwen buiten bebouwingsgrenzen, financiële compensatie en ondersteuning bij transformatie van bedrijventerreinen.

3.2 Doelgroepvoorraad

De doelgroepvoorraad in 2030 is op basis van de negen gemeentelijke biedingen 6.749 woningen groter dan in de startsituatie (ABF, 2019). Dit is het gevolg van het toevoegen (vooral via nieuwbouw en sporadisch via aankoop) van 21.065 woningen aan de doelgroepvoorraad en het onttrekken van 14.316 woningen. De onttrekkingen bestaan naast sloop en verkoop vooral uit de door ABF verwachte en becijferde autonome afname

van de goedkope particuliere huurwoningenvoorraad. Deze afname van woningen is in deze rapportage onder de zachte plannen meegenomen. In figuur 3-2 is dit verdeeld in harde en zachte plannen. Meer dan de helft van de plannen (nieuwbouw èn onttrekkingen) is hierbij (nog) zacht. In tabel 3-1 is het bod uitgesplitst naar segmenten en gemeenten.

figuur 3-2 Bod regio Haaglanden voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 3-1 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

DAEB	Toevoeging			Onttrekking		
	hard	zacht	totaal	hard	zacht	totaal
Delft	500	1.925	2.425	-450	-225	-675
Den Haag	1.734	7.506	9.240	-861	-2.139	-3.000
Leidschendam-Voorburg	170	580	750	0	0	0
Midden-Delfland	82	9	91	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	816	54	870	0	0	0
Rijswijk	504	9	513	-160	-9	-169
Wassenaar	136	113	249	-86	0	-86
Westland	1.425	900	2.325	0	-300	-300
Zoetermeer	561	698	1.259	-399	-427	-826
Haaglanden	**5.928**	**11.794**	**17.722**	**-1.956**	**-3.100**	**-5.056**
Voorraad part. huur <€720	**Toevoeging**			**Onttrekking**		
	hard	zacht	totaal	hard	zacht[1]	totaal
Delft	150	250	400	0	-1.600	-1.600
Den Haag	0	100	100	0	-5.750	-5.750
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0	-280	-280

[1] Becijferde verwachte autonome afname van particuliere huur meegenomen in zachte plannen.

Midden-Delfland	14	24	38	0	-30	-30
Pijnacker-Nootdorp	0	0	0	0	-30	-30
Rijswijk	0	0	0	0	-430	-430
Wassenaar	0	14	14	0	0	0
Westland	350	0	350	0	-220	-220
Zoetermeer	0	641	641	0	-920	-920
Haaglanden	**514**	**1.029**	**1.543**	**0**	**-9.260**	**-9.260**
Voorraad koop <€180.000	**Toevoeging**			**Onttrekking**		
	hard	**zacht**	**totaal**	**hard**	**zacht**	**totaal**
Delft	50	0	50	0	0	0
Den Haag	0	0	0	0	0	0
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0	0	0
Midden-Delfland	0	0	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	0	0	0	0	0	0
Rijswijk	0	150	150	0	0	0
Wassenaar	0	42	42	0	0	0
Westland	150	0	0	0	0	-0
Zoetermeer[2]	1.408	0	1.408	0	0	0
Haaglanden	**1.608**	**192**	**1.800**	**0**	**0**	**0**

De gemeenten zien bovenop de hierboven genoemde aantallen nog mogelijkheden om 1.130 extra sociale woningen toe te voegen, mits één of meerdere belemmeringen worden weggenomen. In de biedingen is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen segmenten. De gemeente Delft ziet de meeste mogelijkheden om extra doelgroepwoningen toe te voegen, omdat Delft een bod doet in bandbreedten. Wanneer alle handelingsperspectieven kunnen worden ingezet kunnen 825 woningen meer worden gerealiseerd dan volgens het huidige bod is ingerekend.

In tabel 3-2 is de verdeling van de gemeentelijke biedingen t.a.v. de doelgroepvoorraad gepresenteerd naar segment. Door de gemaakte afspraken over de goedkope particuliere huurvoorraad en het goedkope koopsegment tellen niet alle woningen (volledig) mee voor de doelgroepvoorraad. In de tabel is te zien dat de grootste toevoeging wordt geboden in de DAEB-voorraad. Aan de andere kant zijn er veel onttrekkingen ingerekend in de particuliere huurvoorraad door de verwachte autonome afname van deze voorraad. Daarnaast zijn er plannen voor de goedkope particuliere voorraad die niet of deels meetellen voor de doelgroepvoorraad, wanneer er geen of beperkt afspraken zijn gemaakt om deze voor langere tijd voor de doelgroepvoorraad te behouden.

[2] Toevoeging van goedkope koopwoningen in Zoetermeer bestaat volledig uit correctie van de startvoorraad met 1.408 woningen.

tabel 3-2 Verdeling bod doelgroepvoorraad (bruto en netto) naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	12.666	12.666
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	419	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	1.202	601
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	-8.318	-8.318
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	550	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	1.800	1.800
	Voorraad koop <€194k	331	0
Totaal	**Netto**	**8.650**	**6.749**

In tabel 3-3 wordt de verdeling naar segment ook per gemeente getoond en vergeleken met de opgave.

tabel 3-3 Bod netto toevoeging doelgroepvoorraad 2030 per segment per gemeente

	Bod				Opgave			
	netto 2030	DAEB 2030	part. huur 2030	part. koop 2030	netto 2030	DAEB 2030	part. huur 2030	part. koop 2030
Delft	600	1.750	-1.200	50	580	1.710	-1.600	470
Den Haag	590	6.240	-5.650	0	1.090	4.820	-5.750	2.020
Leidschendam-Voorburg	470	750	-280	0	440	590	-280	130
Midden-Delfland	99	91	8	0	570	560	-30	40
Pijnacker-Nootdorp	840	870	-30	0	1.640	1.220	-30	450
Rijswijk	64	344	-430	150	490	700	-430	220
Wassenaar	219	163	14	42	560	300	110	150
Westland	2.305	2.025	130	150	3.960	3.730	-220	450
Zoetermeer	1.562	433	-279	1.408	2.220	2.500	-920	640
Haaglanden	6.749	12.666	-7.717	1.800	11.550	16.130	-9.150	4.570

3.3 Spreiding

In tabel 3-4 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, op basis van het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio als geheel. Het valt op dat de vijf gemeenten die een beweging 'mogen' maken naar een kleiner aandeel doelgroepvoorraad, dit ook allemaal doen. Rijswijk, Delft en Zoetermeer gaan daarbij verder dan de stap die maximaal is becijferd in het Meer Evenwicht scenario. De vier gemeenten waarvan op basis van het Meer Evenwicht scenario juist een opwaartse beweging zou mogen worden verwacht, doen dit procentueel beperkt (Pijnacker-Nootdorp en Westland) of niet (Midden-Delfland blijft een gelijk aandeel houden op basis van het bod, Wassenaar zakt met 1%).

tabel 3-4 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad per gemeente en regio

	Aandeel doelgroepvoorraad 2019	Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding
Delft	55%	48%	44%
Den Haag	56%	48%	50%
Leidschendam-Voorburg	43%	41%	41%
Midden-Delfland	21%	27%	21%
Pijnacker-Nootdorp	20%	25%	21%
Rijswijk	52%	46%	43%
Wassenaar	31%	34%	30%
Westland	24%	30%	25%
Zoetermeer	41%	39%	38%
Regio	48%	43%	43%

3.4 Beschikbaarheid

Alle gemeenten in de regio Haaglanden streven naar een minimum beschikbaarheid van 70% van de DAEB-voorraad voor de primaire doelgroep. Veel gemeenten hebben dit vastgelegd in lokale prestatieafspraken. Een aantal gemeenten zet in op een hoger aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep. De meeste gemeenten die doorgaans hoger zitten dan deze 70%, geven aan dat er geen actief beleid is om het percentage neerwaarts bij te stellen.

tabel 3-5 Streefpercentages Beschikbaarheid

	Streefpercentage Beschikbaarheid
Delft	75%
Den Haag	70%
Leidschendam-Voorburg	85%
Midden-Delfland	70%
Pijnacker-Nootdorp	70%
Rijswijk	80%
Wassenaar	70%
Westland	70%
Zoetermeer	80%

4 Conclusies

Na een langdurig traject – onder andere vertraagd door de bijzondere tijden i.v.m. het coronavirus – is de regio Haaglanden, op basis van een negental gemeentelijke biedingen, hard op weg naar nieuwe regionale woningmarktafspraken. Aan het begin van dit traject zijn regionaal een viertal doelen met elkaar gesteld. In dit hoofdstuk bezien we in hoeverre de gestelde regionale doelen – op basis van de huidige verwachtingen – gehaald zullen gaan worden.

Totale voorraad

Het is niet overdreven om te stellen dat de negen betrokken gemeenten zich op het gebied van de totale voorraadontwikkeling van hun ambitieuze kant hebben laten zien. Al in een vroeg stadium bleek dat diverse gemeenten meer woningen wilden realiseren dan de becijferde behoefte. In de negen biedingen komt deze ambitie dan ook tot uitdrukking: naar verwachting van de gemeenten worden tot 2030 in de regio netto ruim 75.000 woningen toegevoegd. Dat is ruim meer dan de becijferde behoefte tot 2030 (65.870) en behoorlijk in de richting van de regionaal bepaalde opgave (79.430) op basis van de extra ambities van een aantal gemeenten.

Mits een aantal lastige knelpunten, waaronder ruimtelijke en financiële, kunnen worden overwonnen, zien de negen gemeenten nog ruimte voor mogelijk ruim 12.500 woningen extra, bovenop de biedingen, te realiseren vóór 2030. Daar staat tegenover dat we kunnen constateren dat meer dan de helft van de plannen voor de te realiseren woningen in de regio nog een zachte planstatus heeft. Deels is dit logisch omdat de zichtperiode tot 2030 reikt, maar het wordt de komende jaren wél zaak om de veelal zachte plannen om te zetten in harde plannen en (vervolgens) te realiseren. Er is wat dat betreft ook weinig ruimte om als regio het gaspedaal los te laten: de woningbehoefte is zeer groot.

Doelgroepvoorraad

Wat minder positief is het beeld van de doelgroepvoorraadontwikkeling. Afgezet tegen een behoefte van +6.420 en een opgave van zelfs +11.550, is de optelsom van de negen gemeentelijke biedingen, 6.749 woningen, nog wel boven de becijferde behoefte. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat ruim 1.400 woningen hiervan in feite een administratieve correctie van de startvoorraad (in Zoetermeer) betreffen. Geconstateerd moet worden dat de grote inzet in het DAEB segment (nieuwbouw van ruim 17.500 woningen en een netto voorraadontwikkeling van ruim 12.000, in lijn met het convenant Gaten Dichten[3]) voor een deel weer verloren gaat doordat DAEB woningen worden gesloopt of verkocht en vooral doordat verwacht wordt (zie rapport ABF, 2019) dat een fors deel van de goedkope particuliere voorraad zal ‘verdampen’ als gevolg van woningmarktontwikkelingen (verhuurders die bijvoorbeeld kansen zien om huren te verhogen, uit te ponden, etc.). Ook de keuze van de regio om te ontwikkelen particuliere woningen - waarbij niet geborgd is dat deze langjarig beschikbaar blijven voor de doelgroep – minder of niet mee te tellen, heeft t.o.v. de eerste biedingenronde een negatief effect gehad op de voorziene doelgroepvoorraadontwikkeling. Het achterliggende proces – met lokale partijen die elkaar opzochten rondom de gemeentelijke biedingen – heeft richting een aantal definitieve biedingen hier en daar gezorgd voor wat meer scherpte en lokale

[3] convenant Gaten dichten in Haaglanden, 2017

overeenstemming, maar óók voor een lichte afname van de doelgroepvoorraadontwikkeling t.o.v. de eerste ronde biedingen.

Bovenop het bovenstaande moet nog geconcludeerd worden dat het bod van bijna 6.750 extra doelgroepvoorraadwoningen in de periode tot 2030 nog met behoorlijk veel onzekerheid is omgeven. Bijna tweederde van de plannen met betrekking tot de doelgroepvoorraad is nog als zacht te kwalificeren. 'Meevallers', zoals de gunstiger uitgevallen goedkope koopvoorraad in Zoetermeer, kunnen de komende jaren ook weer teniet gedaan worden door 'tegenvallers', mocht de afname van de particuliere voorraad juist steviger zijn dan door ABF geraamd. Met de huidige woningmarktontwikkelingen en bijbehorende prijsontwikkelingen is dat laatste zeker niet ondenkbaar.

tabel 4-1 Startvoorraad, Opgave en Eindvoorraad behorend bij de eerste drie regionale doelen

	Totale voorraad			Doelgroepvoorraad			Spreiding		
	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030
Delft	50.610	59.010	64.235	27.800	28.380	28.400	55%	48%	44%
Den Haag	259.260	306.770	292.133	145.440	146.520	146.030	56%	48%	50%
Leidsch.-Voorburg	36.780	39.270	39.270	15.770	16.210	16.240	43%	41%	41%
Midden-Delfland	7.880	8.330	8.390	1.670	2.230	1.769	21%	27%	21%
Pijnacker-Nootdorp	21.130	23.270	23.572	4.210	5.850	5.050	20%	25%	21%
Rijswijk	26.670	31.200	32.406	13.910	14.400	13.974	52%	46%	43%
Wassenaar	12.190	12.720	13.102	3.770	4.330	3.989	31%	34%	30%
Westland	44.440	49.050	51.840	10.800	14.750	13.105	24%	30%	25%
Zoetermeer	56.200	64.970	65.439	23.250	25.470	24.812	41%	39%	38%
Haaglanden	**515.160**	**594.650**	**590.387**	**246.620**	**258.140**	**253.369**	**48%**	**43%**	**43%**

Van de extra mogelijkheden die gemeenten zien om woningen toe te voegen (ruim 12.500, zie hierboven), is slechts een zeer beperkt deel (nog geen 10%) als potentiele doelgroepvoorraad bestempeld. Mochten de knelpunten in deze plannen al worden overwonnen, dan levert dat per saldo dus maar een beperkt extra aantal doelgroepvoorraadwoningen op.

De benodigde extra woningen op basis van de behoefteraming (+6.420 of +11.550 op basis van de regionale opgave) zijn de komende jaren nodig om nieuwe huishoudens met een lager inkomen (de doelgroep van beleid) te huisvesten. In die zin kan op basis van de gemeentelijke biedingen gesteld worden dat in het gunstigste geval de druk op de sociale huurmarkt ongeveer gelijk zal blijven aan de huidige situatie. Bij tegenvallers, zoals bijvoorbeeld planuitval of forse prijsontwikkelingen op de woningmarkt, zal de druk op dit segment vermoedelijk verder toenemen.

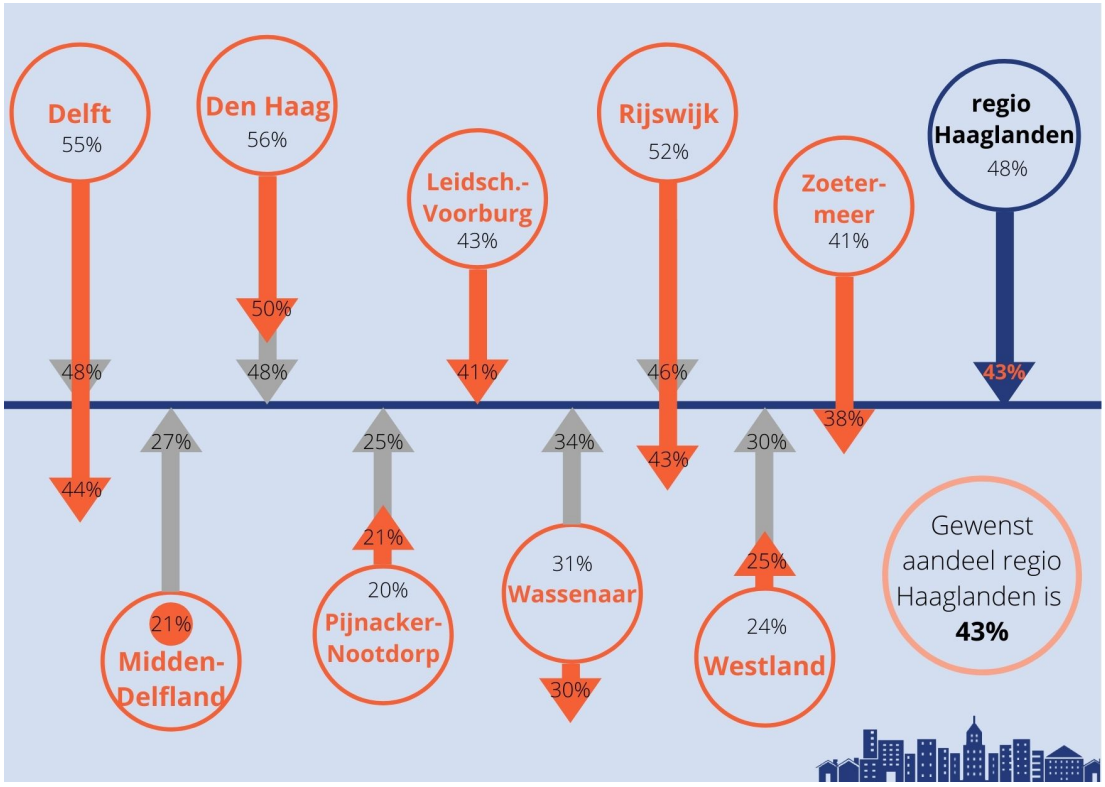
Spreiding

T.a.v. de spreiding van de doelgroepvoorraad zijn conclusies vanuit meerdere perspectieven denkbaar. Enerzijds kan geconcludeerd worden dat zeven van de negen gemeenten in de regio een beweging in de juiste richting maken, tegen één gemeente waarin het huidige

aandeel sociale voorraad richting 2030 wordt geconsolideerd en één gemeente waarbij het aandeel zakt i.p.v. de beoogde stijging. Anderzijds kan geconcludeerd worden dat het bovenstaande weliswaar het geval is, maar dat een aantal gemeenten dat op grond van het Meer Evenwicht scenario mag dalen in aandeel doelgroepvoorraad, dit wel erg stevig doen. En dat de stapjes die gezet worden bij die gemeenten die wel een wat hoger aandeel 'sociaal' in de woningvoorraad zouden mogen hebben, procentueel beperkt of zelfs niet aanwezig zijn.

De spreidingsopgave in de regio Haaglanden is er vermoedelijk wel één van de lange adem. Het gegeven dat de 'dalers' over het algemeen hard dalen, en de 'stijgers' dit beperkt doen, geeft in ieder geval een verklaring voor het 'tekort' dat ontstaat in de doelgroepvoorraad als dit wordt afgezet tegen de regionaal geformuleerde opgave (6.750 versus 11.500 extra doelgroepvoorraadwoningen).

figuur 4-1 Spreidingsbeweging versus opgave regio Haaglanden



N.B. In grijs de geschetste stap/beweging op basis van het ME scenario, in oranje de feitelijke stap op basis van de gemeentelijke biedingen.

Beschikbaarheid

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat alle gemeenten in de regio zich in de biedingen gecommitteerd hebben aan de doelstelling t.a.v. de beschikbaarheid van DAEB-woningen voor de primaire doelgroep (minimaal 70%).

tabel 4-2 Beschikbaarheid naar startsituatie en streefpercentage

	Beschikbaarheid 2018	Streefpercentage Beschikbaarheid
Delft	79%	75%
Den Haag	83%	70%
Leidschendam-Voorburg	87%	85%
Midden-Delfland	79%	70%
Pijnacker-Nootdorp	66%	70%
Rijswijk	89%	80%
Wassenaar	65%	70%
Westland	65%	70%
Zoetermeer	82%	80%

Ondanks dat gemeenten aangeven geen actief beleid hebben om percentages eventueel neerwaarts bij te stellen t.o.v. de uitgangssituatie (2018), blijft het wel van belang dit met elkaar te monitoren. De slaagkans van de primaire doelgroep zou fors achteruit gaan op het moment dat alle gemeenten zouden koersen op 70%. Uit ervaringen elders (denk bijvoorbeeld aan de regio Rotterdam) weten we overigens dat het makkelijker gezegd is dan gedaan om overal de beschikbaarheidsdoelstelling ook daadwerkelijk te behalen. Andere doelstellingen (zoals leefbaarheid bij herstructurering, rondkrijgen van projectfinanciering, etc.) kunnen haaks staan op de wens om een fors deel van het DAEB aanbod te reserveren voor de laagste inkomens. Ook dat is een reden om deze afspraak – en de uitvoering ervan – nadrukkelijk te volgen.

Deel II: Gemeenten

5 Gemeenten

5.1 Delft

5.1.1 Context

De gemeente Delft geeft in haar bod aan dat de huidige woningvoorraad eenzijdig van aard is. Met name veel sociale woningbouw en veel studentenhuisvesting dragen hieraan bij. De gemeente heeft daarom als doel meer differentiatie in de wijken aan te brengen door het toevoegen van woningen in het midden- en hoger segment. Daarnaast blijft er een opgave voor zowel reguliere doelgroepwoningen als studentenwoningen. Ook heeft Delft een relatief oude sociale voorraad waarin geïnvesteerd moet worden.

De gemeente ziet in deze meervoudige opgave een aantal knelpunten. Allereerste de financiële situatie van de gemeente Delft. De gemeente geeft aan bijdragen van provincie en Rijk nodig te hebben om alle opgaven in de gemeente invulling te geven. De gemeente is genoodzaakt een aantal keuzes te maken als het gaat om gesubsidieerde woningbouw. Daarnaast is door de beperkte financiële middelen de slagkracht bij de gemeente beperkt. Tenslotte geeft de gemeente mee dat studentenwoningen niet worden meegeteld als doelgroepwoningen, terwijl er een toevoeging van ongeveer 1.650 van deze woningen gepland staat tot 2030. Zo ontstaat volgens de gemeente een enigszins vertekend beeld van de inspanningen van de gemeente om bij te dragen aan de spreidingsopgave.

Delft ziet wel een aantal kansen. De gemeente wil graag inzetten op tijdelijke woningen om de tijd te overbruggen tot meer structurele oplossingen. Daarvoor is een gebied op het terrein van de TU Delft op het oog. Daarnaast behoren ook verdichting via hoogbouw, lagere parkeernormen en optoppen van bestaande complexen wat betreft de gemeente tot de mogelijkheden. Beperkte capaciteit en middelen aan de zijde van de corporaties zorgt er echter voor dat zij voornamelijk willen inzetten op reguliere bouw en beperkt mogelijkheden zien in innovatieve en/of tijdelijke oplossingen. Deze worden wel als belangrijke handelingsperspectieven gezien door de gemeente Delft. Tenslotte wil de gemeente eventueel sociale plannen, die na 2030 in het woningbouwprogramma gepland staan, naar voren halen.

5.1.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Delft 13.625 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat uit 14.250 nieuwbouwwoningen en 625 te slopen woningen. In figuur 5-1 is te zien dat het grootste deel van het bod uit zachte plannen bestaat. Van de nieuwbouwplannen is 24% hard. Daarnaast ziet de gemeente bovenop het bod mogelijkheden om 750 extra woningen toe te voegen. Deze extra plannen zijn volgens de gemeente te realiseren wanneer ingezet wordt op tijdelijke woningen.

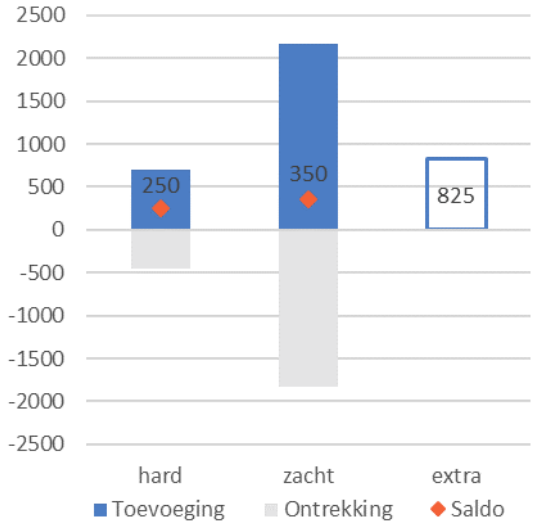
figuur 5-1 Bod gemeente Delft voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Delft tot 2030 netto 600 woningen toe. Het bod bestaat uit 2.875 toevoegingen en 2.275 onttrekkingen, zoals sloop, verkoop en liberalisaties. Een groot deel van de plannen is zacht. Van de geplande toevoegingen valt 24% onder de harde plannen. In figuur 5-2 is het totale bod te zien en in tabel 5-1 is het bod uitgesplitst naar segment

figuur 5-2 Bod gemeente Delft voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



De gemeente licht het bod van 2.875 woningen toe op basis van bandbreedten. Wanneer de gemeente alle handelingsperspectieven in kan zetten, zoals meer verdichting via hoogbouw, inzet op tijdelijke woningen, optoppen van bestaande complexen en plannen uit het woningbouwprogramma naar voren te halen, zou de gemeente maximaal 3.700 woningen aan de doelgroepvoorraad kunnen toevoegen. Wanneer niet alle handelingsperspectieven ten volle ingezet kunnen worden, verwacht de gemeente minimaal 2.050 woningen toe te kunnen voegen.

Daarnaast zouden er volgens de gemeente mogelijkheden zijn om honderden extra woningen toe te voegen (niet in de figuur weergegeven). Dat zijn extra woningen bovenop het bod. Deze extra woningen zijn volgens de gemeente te realiseren, wanneer woningcorporaties meer financiële ruimte krijgen, bijvoorbeeld door de afschaffing van de verhuurdersheffing of extra middelen en ondersteuning voor corporaties ten behoeve van de verduurzamingsopgave.

tabel 5-1 Bod doelgroepvoorraad naar segment

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	**2.425**	**-675**
Sloop		-550
Uitponding		-125
Complexgewijze verkoop		-
Liberalisatie		-
Voorraad part. huur <€720	**400**	**-1.600**
Voorraad koop <€180k	**50**	
Totaal	**2.875**	**-2.275**

In tabel 5-2 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie, particuliere en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities tot de doelgroepvoorraad behoren. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huurvoorraad. Echter wordt er – in lijn met de ABF prognose - ook aangenomen dat 1.600 woningen in de particuliere huurvoorraad autonoom ‘verdampen’.

tabel 5-2 Opbouw bod doelgroepvoorraad naar segmenten

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	1.750	1.750
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	100	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	200	100
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	-1.300	-1.300
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	50	50
	Voorraad koop <€194k	100	0
Totaal	**Netto**	**900**	**600**

Spreiding

In tabel 5-3tabel 3-4 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvooraad van 55% in 2019 naar 44% in 2030. Dat is een stevigere beweging dan in het Meer Evenwicht scenario becijferd (48%).

tabel 5-3 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	55%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	48%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bod	44%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Delft als jaarlijks doel minimaal 75% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarbij zet de gemeente in op zo minimaal mogelijke daling ten opzichte van de stand van 2018. Dat doel is vastgelegd in lokale prestatieafspraken.

tabel 5-4 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	79%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 75%

5.1.3 Verschil biedingen

Delft is één van de gemeenten waarbij er sprake is van significante verschillen tussen de eerste en de definitieve bieding, zoals weergegeven in tabel 5-5. Voor de totale voorraadontwikkeling is het bod verhoogd, terwijl aan de doelgroepvoorraad juist minder woningen worden toegevoegd. Het verschil voor de doelgroepvoorraad kan met name worden verklaard door meer verwachte onttrekkingen door sloop en uitponding. Op basis van de gemaakte afspraken omtrent de particuliere huurvoorraad tellen niet alle te bouwen woningen mee voor de doelgroepvoorraad. Ook werden in de eerste bieding friendscontracten, het mogelijk maken van woningdelen, aangedragen als potentiele toevoeging van woningen. In overleg met corporaties en huurders is deze toevoeging niet meegenomen in de definitieve bieding.

tabel 5-5 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Delft

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	59.010	62.080	64.235	
Voorziene netto ontwikkeling	8.400	11.470	13.625	2.155
Omvang doelgroepvoorraad	28.380	28.825	28.400	
Voorziene netto ontwikkeling	580	1.025	600	-425
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	48%	46%	44%	

5.2 Den Haag

5.2.1 Context

In de gemeente Den Haag speelt een aantal grootstedelijke vraagstukken die onder andere de leefbaarheid in wijken onder druk zetten. Het gaat onder meer om eenzijdig aanbod van kleine woningen, woningsplitsing en buy-to-let. De gemeente Den Haag heeft veel belang bij de regionale samenwerking. Den Haag benoemt een aantal doelgroepen, zoals zorgdoelgroepen en arbeidsmigranten, waarvoor ook een sterke regionale opgave en waarbij de gemeente ook afhankelijk is van de andere regiogemeenten. Voor de gemeente is het noodzakelijk dat ook andere gemeenten in de regio uitvoering geven aan de spreidingsdoelstelling.

Om eenzijdig aanbod van kleine woningen te voorkomen, wordt door de gemeente minimaal ingezet op sociale koopwoningen tot €180.000. De gemeente voorziet bovendien nog een aantal knelpunten die de plancapaciteit kunnen dwarsbomen. Allereerst moet de uitplaatsing van functies met een hoge milieucategorie gerealiseerd worden, omdat deze functies beperkingen met zich meebrengen voor het realiseren van woningen op nabij liggende locaties. Daarnaast ziet de gemeente dat woningcorporaties in de regio beperkte investeringscapaciteit hebben. Ook denkt de gemeente dat investeren in OV-maatregelen noodzakelijk is om grote gebiedsontwikkelingen te realiseren. Tenslotte is het oplossen van de stikstofproblematiek van groot belang voor Den Haag, vanwege een aantal Natura 2000 gebieden in de omgeving.

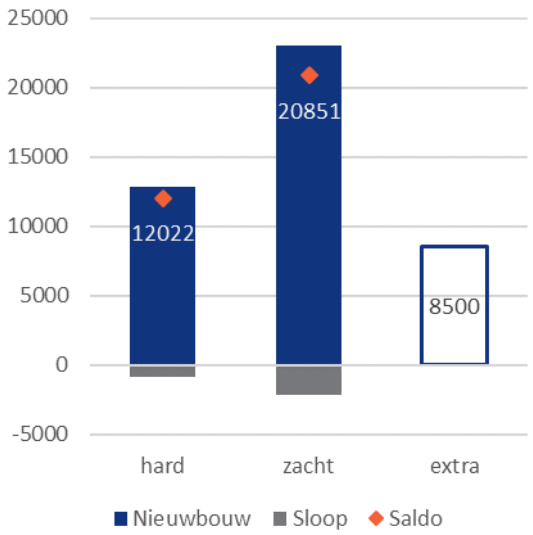
Toch ziet de gemeente ook mogelijkheden, met name vanwege het Urgentieprogramma sociale en betaalbare woningbouw en de Woningbouwimpuls. Bovendien pleit de gemeente voor meer investeringscapaciteit voor corporaties, bijvoorbeeld door de afschaffing van de verhuurdersheffing of een ontheffing voor Haagse corporaties. Om de regionale spreidingsdoelstelling niet in gevaar te brengen wordt in de gemeente Den Haag echter niet gezocht naar extra mogelijkheden voor de realisatie van doelgroepvoorraad.

5.2.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Den Haag 32.873 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat uit 35.873 nieuwbouwplannen en 3.000 sloopplannen. Van alle nieuwbouwplannen bestaat 36% uit harde plannen. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bovenop het bod ongeveer 8.500 woningen extra toe te voegen aan de woningvoorraad. Volgens de gemeente is dit alleen mogelijk wanneer een aantal grote knelpunten wordt opgelost, namelijk de uitplaatsing van functies met een hoge milieucategorie, de investeringscapaciteit van corporaties, een aantal noodzakelijke infrastructuurmaatregelen, zoals investeringen in het OV-netwerk, en het stikstofvraagstuk.

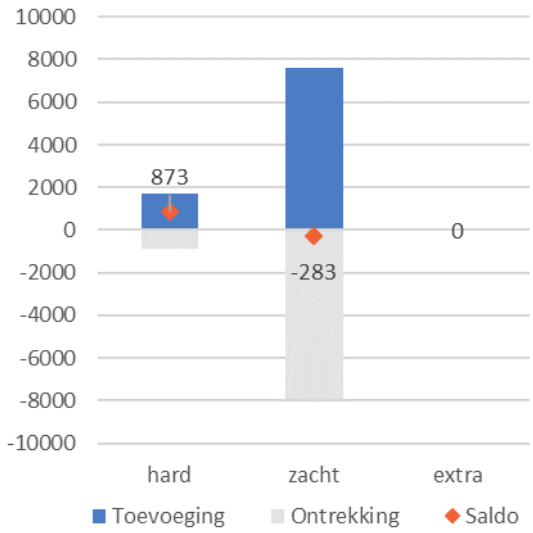
figuur 5-3 Bod gemeente Den Haag voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Delft netto 590 woningen toe. Het bod bestaat uit 9.340 toevoegingen aan de voorraad en 8.750 onttrekkingen, zoals sloop, verkoop en liberalisaties. Een groot deel van de plannen is zacht. Van de geplande toevoegingen valt 19% onder de harde plannen. De gemeente Den Haag ziet geen mogelijkheden t.a.v. het toevoegen van extra doelgroepwoningen. In figuur 5-4 is het totale bod te zien en in tabel 5-6 is het bod uitgesplitst naar segment.

figuur 5-4 Bod gemeente Den Haag voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-6 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	9.240	-3.000
Voorraad part. huur <€720	100	-5.750
Voorraad koop <€180k	0	0
Totaal	**9.340**	**-8.750**

In tabel 5-7 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie, particuliere en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen.

De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Daarnaast wordt er – in lijn met de prognose van ABF - aangenomen dat 5.750 woningen in de particuliere huurvoorraad autonoom verdampen. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huurvoorraad. Echter, moet daarbij de kanttekening worden geplaatst dat het onbekend is hoe lang deze woningen in stand worden gehouden in de doelgroepvoorraad. Op basis van de gesprekken met de gemeente wordt aangenomen dat er afspraken worden gemaakt over de instandhouding van nieuwe woningen in de particuliere huurvoorraad. Wat betreft de woningen in de goedkope koopvoorraad is onbekend of hier afspraken over worden gemaakt. Daarom zijn deze 500 woningen niet meegenomen in het bod voor de doelgroepvoorraad.

tabel 5-7 Verdeling bod doelgroepvoorraad naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	6.240	6.240
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	-5.650	-5.650
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	500	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**1.090**	**590**

Spreiding

In tabel 5-8 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvoorraad in 2030 van 56% naar 50%. Die beweging komt overeen met het Meer Evenwicht scenario.

tabel 5-8 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	56%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	50%

Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	50%

Beschikbaarheid

Tenslotte geeft de gemeente Den Haag aan als jaarlijks doel minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarbij geeft de gemeente aan niet te koersen op een daling naar het streefpercentage van 70%. Wel wil de gemeente indien gewenst de toewijzing als middel gebruiken om de eenzijdigheid in een wijk te kunnen beïnvloeden.

tabel 5-9 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	83%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 70%

5.2.3 Verschil biedingen

In tabel 5-10 is het verschil tussen de eerste en definitieve bieding weergegeven. Voor de gemeente Den Haag is er een verschil in het bod voor de doelgroepvoorraad. Het verschil kan volledig worden verklaard doordat op basis van de gemaakte afspraken omtrent de goedkope koopvoorraad niet alle woningen meetellen voor de doelgroepvoorraad. Ook moet de kanttekening geplaatst worden dat de gemeente Den Haag in het definitieve bod niet toelicht of er afspraken zijn gemaakt omtrent het behouden van particuliere huur in de doelgroepvoorraad en hoe lang deze woningen in stand worden gehouden. Wanneer deze woningen niet in de doelgroepvoorraad behouden blijven, dan valt de werkelijke toevoeging 100 woningen lager uit.

tabel 5-10 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Den Haag

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	306.770	292.133	292.133	
Voorziene netto ontwikkeling	47.510	32.873	32.873	0
Omvang doelgroepvoorraad	146.520	146.530	146.030	
Voorziene netto ontwikkeling	1.090	1.090	590	-500
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	48%	50%	50%	

5.3 Leidschendam-Voorburg

5.3.1 Context

De gemeente geeft in haar bod een aantal prioriteiten aan en werkt onder andere aan variatie in woonmilieus, leefbare wijken en langer zelfstandig thuis wonen. Daarnaast ziet de gemeente toenemende problemen omtrent beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De gemeente wil tegemoetkomen aan de regionale spreidingsdoelstelling. Echter, geeft de gemeente wel aan dat de opgave lastig te realiseren is, vanwege een tekort aan bouwlocaties binnen de gemeentegrenzen. Ook ziet de gemeente nog andere knelpunten. Zo is de projectcapaciteit binnen de gemeente beperkt en ook bij de woningcorporaties zijn er beperkte (financiële) middelen, door de verhuurdersheffing en de gestegen bouwkosten. De gemeente verwacht het e.e.a. van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) en een verdere lastenverlichting voor corporaties.

Toch verwacht de gemeente de woningbouwopgave, zoals ook afgesproken in het convenant Gaten Dichten[4], in de regio Haaglanden te behalen door het inzetten van nieuwbouw op de huidige woningbouwlocaties. Daarbij hebben sociale koopwoningen niet de voorkeur, omdat deze volgens de gemeente niet duurzaam bijdragen aan de doelgroepvoorraad.

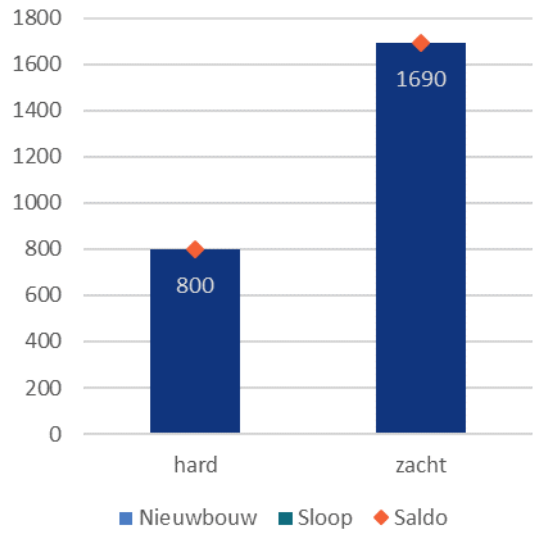
5.3.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Leidschendam-Voorburg 2.490 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat volledig uit nieuwbouwplannen en (dus) geen sloopplannen. In figuur 5-5 is te zien dat een groot deel van het bod uit zachte plannen bestaat. Van de nieuwbouwplannen is 32% hard. De gemeente benoemt in het gemeentelijk bod nog geen mogelijkheden om bovenop het bod extra woningen toe te voegen, maar wijst er wel op dat het bod een afspiegeling is van het huidige woningbouwprogramma. Dit programma is continue in ontwikkeling en biedt ruimte voor nieuwe initiatieven.

[4] convenant Gaten dichten in Haaglanden, 2017

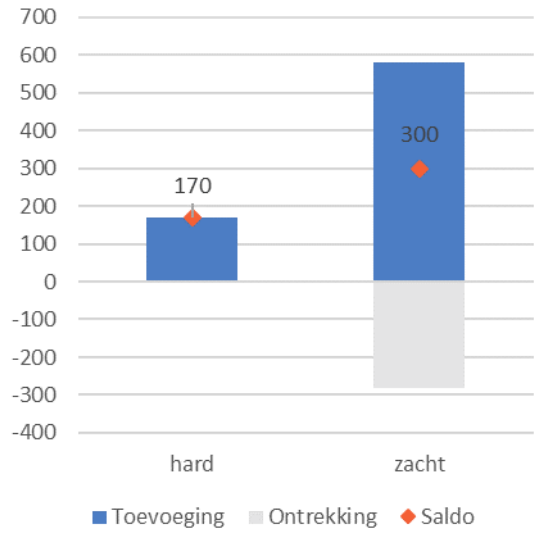
figuur 5-5 Bod gemeente Leidschendam-Voorburg voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Leidschendam-Voorburg 470 woningen toe. Het bod bestaat in totaal uit 750 toevoegingen in de DAEB-voorraad. Daarnaast rekenen we de door ABF verwachte autonome afname in de particuliere huurvoorraad (280 woningen) in. Een groot deel van de plannen is zacht. Van de geplande toevoegingen valt 23% onder de harde plannen. In figuur 5-6 is het totale bod te zien en in tabel 5-11 is het bod uitgesplitst naar segment.

figuur 5-6 Bod gemeente Leidschendam-Voorburg voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-11 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	750	0

Voorraad part. huur <€720	0	-280
Voorraad koop <€180k	0	0
Totaal	**750**	**-280**

In tabel 5-12 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huurvoorraad, maar wordt daarnaast – in de lijn met de prognoses van ABF –in onze analyse aangenomen dat 280 woningen in de particuliere huurvoorraad autonoom verdwijnen.

tabel 5-12 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Vooraad DAEB	750	750
Particuliere huur	Vooraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 >25 jaar	-280	-280
Goedkope koop	Vooraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€180k >10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**470**	**470**

Spreiding

In tabel 5-13 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvoorraad van 43% in 2019 naar 41% in 2030. Die beweging komt overeen met het Meer Evenwicht scenario.

tabel 5-13 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	43%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	41%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	41%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg als jaarlijks doel 85% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. De gemeente verwacht geen substantiële verandering in het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep ten opzichte van de stand in 2018.

tabel 5-14 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	87%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	85%

5.3.3 Verschil biedingen

In tabel 5-15 is het verschil tussen de eerste en definitieve bieding weergegeven. Er is geen verschil tussen de eerste en de definitieve bieding van de gemeente Leidschendam-Voorburg, omdat er geen herziening op het eerste bod is uitgebracht.

tabel 5-15 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Leidschendam-Voorburg

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	39.270	39.270	39.270	
Voorziene netto ontwikkeling	2.490	2.490	2.490	0
Omvang doelgroepvoorraad	16.210	16.240	16.240	
Voorziene netto ontwikkeling	440	470	470	0
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	41%	41%	41%	

5.4 Midden-Delfland

5.4.1 Context

Midden-Delfland spreekt in haar bod van een aantal thema's die een rol spelen in het woningbouwprogramma van de gemeente. In een aantal dorpen is er sprake van een sterke mate van vergrijzing. Om de leefbaarheid en vitaliteit te versterken wordt ingezet op doorstroming en een evenwichtig aanbod op de woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente het landschappelijk belang van Midden-Delfland behouden, omdat het een belangrijk onderdeel is van de identiteit van de gemeente. Bovendien levert de gemeente Midden-Delfland ook een regionale bijdrage op het vlak van het aanbod van bedrijventerreinen. Op zoek naar locaties voor woningbouw, vaak op huidige bedrijventerreinen, moet goed nagedacht worden over eventuele compensatie elders.

Met name de laatste twee kenmerken vormen ook knelpunten. De gemeente geeft aan dat de mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente beperkt zijn. Bovendien moet er voor transformatie van bedrijventerreinen nieuw beleid worden geformuleerd en met de provincie gesproken worden over compensatie. Het onteigenen van bedrijven brengt bovendien nog extra kosten met zich mee. Daarom moet er een keuze gemaakt worden welke doelgroepen te bedienen. De gemeente vindt gezinnen de belangrijkste doelgroep en probeert ook doorstroming te organiseren van empty-nesters. De gemeente vindt het ook belangrijk dat de woningvoorraad een goede afspiegeling is van de bevolking en dat er aanbod is voor verschillende inkomensgroepen.

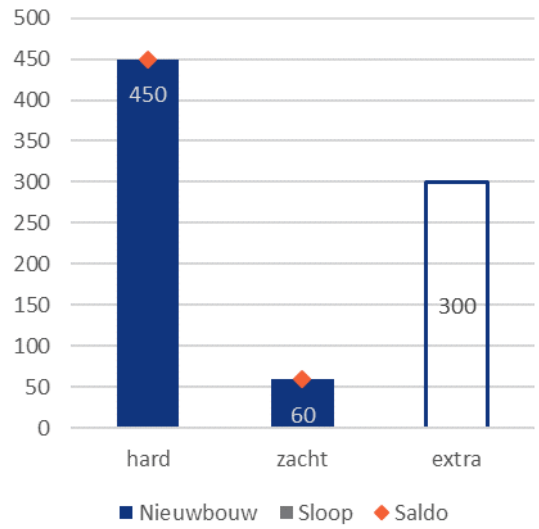
Om het toevoegen van doelgroepwoningen te stimuleren, en de doelstelling van 30% sociaal in nieuwbouwplannen te halen, heeft de gemeente al enige tijd een Fonds Sociale Woningbouw. Wanneer in kleine bouwprojecten tot 10 woningen 30% sociale woningbouw niet haalbaar is, moet dit door de ontwikkelende partij worden afgekocht, zodat het op een andere locatie kan worden gecompenseerd. Naast het toevoegen van doelgroep woningen ziet de gemeente ook met name kansen in het behoud van de bestaande doelgroepvoorraad. De gemeente maakt afspraken met o.a. de lokale woningcorporatie.

5.4.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Midden-Delfland 510 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat volledig uit nieuwbouwplannen en (dus) geen sloopplannen. In figuur 5-7 is te zien dat het grootste deel van het bod uit harde plannen bestaat, namelijk voor 88%. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bovenop het bod onder voorwaarden 300 extra woningen toe te voegen. De gemeente denkt dat bij meer financiële en beleidsmatige ruimte, met name omtrent de compensatie voor bouwlocaties op bedrijventerreinen, een deel van de plannen voor de periode na 2030 versneld zouden kunnen worden uitgevoerd.

figuur 5-7 Bod gemeente Midden-Delfland voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen

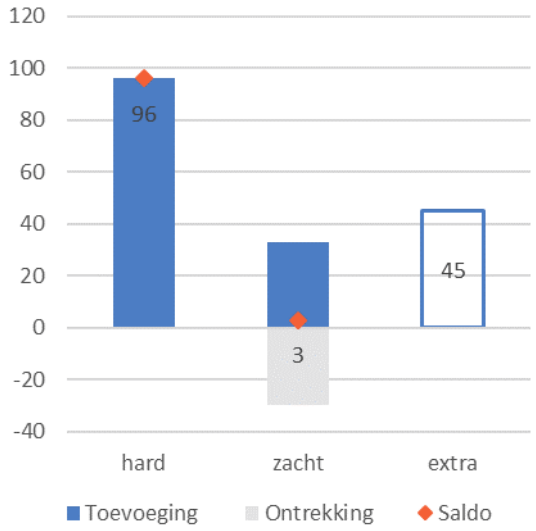


Doelgroepvoorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Midden-Delfland 160 woningen toe aan de doelgroepvoorraad. Echter, tellen de toevoegingen per segment op tot een netto bod van 129 woningen voor de doelgroepvoorraad. Daarnaast wordt de door ABF becijferde autonome afname van 30 particuliere huurwoningen niet overgenomen, maar zijn er geen handelingsperspectieven beschreven om deze woningen in de doelgroepvoorraad te behouden. We gaan in deze analyses daarom uit van een afname van 30 particuliere huurwoningen. Op basis van deze aannames voegt de gemeente Midden-Delfland 99 woningen toe aan de doelgroepvoorraad (129 nieuwbouw minus 30 ‘verdamping’ goedkope particuliere huur). Van de nieuwbouw is 74% als hard te bestempelen. In figuur 5-8 is het totale bod te zien en in tabel 5-16 is het bod uitgesplitst naar segment.

Daarnaast zou volgens de gemeente ongeveer 15% van de 300 extra toe te voegen woningen bovenop het bod, zoals hierboven beschreven, worden toegevoegd aan de DAEB-voorraad. Dat staat gelijk aan 45 woningen. Ook worden daarvan 45 woningen toegevoegd aan de goedkope koopvoorraad tot €194.000.

figuur 5-8 Bod gemeente Midden-Delfland voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-16 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	91	0
Voorraad part. huur <€720	38	-30
Voorraad koop <€180k	0	0
Totaal	**129**	**-30**

In tabel 5-17 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huurvoorraad, maar deze gaan deels 'verloren' door de verwachte autonome afname van goedkope particuliere huurwoningen.

tabel 5-17 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Vooraad DAEB	91	91
Particuliere huur	Vooraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 >25 jaar	8	8
Goedkope koop	Vooraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€180k >10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**99**	**99**

Spreiding

In tabel 5-18 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod blijft de doelgroepvoorraad gelijk aan de stand in 2019.

tabel 5-18 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	21%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	27%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	21%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Midden-Delfland als jaarlijks doel minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarbij geeft de gemeente aan niet als doel te hebben het percentage ten opzichte van de uitgangspositie in 2018 te verlagen.

tabel 5-19 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	79%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 70%

5.4.3 Verschil biedingen

Er is een klein verschil te zien ten opzichte van de eerste bieding, zoals weergegeven in tabel 5-20. Voor de totale voorraad blijft het bod gelijk, terwijl aan de doelgroepvoorraad minder woningen worden toegevoegd. Het verschil voor de doelgroepvoorraad kan volledig worden verklaard een kleine aanpassing in het aantal geplande DAEB-woningen en door het meenemen van de verwachte autonome afname van de particuliere huurvoorraad.

tabel 5-20 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Midden-Delfland

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	8.330	8.390	8.390	
Voorziene netto ontwikkeling	450	510	510	0
Omvang doelgroepvoorraad	2.230	1.790	1.769	
Voorziene netto ontwikkeling	570	120	99	-21
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	27%	21%	21%	

5.5 Pijnacker-Nootdorp

5.5.1 Context

Pijnacker-Nootdorp kenmerkt zich door een landelijk woonmilieu, omringd door een stedelijke omgeving. De gemeente hecht waarde aan deze combinatie. De gemeente verwacht meer behoefte aan appartementen en kleinere woningen door de vergrijzing van de bevolking en een toenemende vraag van jonge starters.

De woningbouwcorporaties geven aan dat er wel capaciteit is voor meer doelgroepwoningen, maar de gemeente ziet in de huidige plancapaciteit deze mogelijkheden niet. Er wordt voor toekomstige plannen ook buiten de bebouwingsgrenzen gekeken. Deze locaties hebben vaak nog geen woonbestemming, dus daarvoor is medewerking van de Provincie nodig. Bouwen in natuurgebieden, zoals de Zuidpolder langs de N470, is voor de gemeente geen optie.

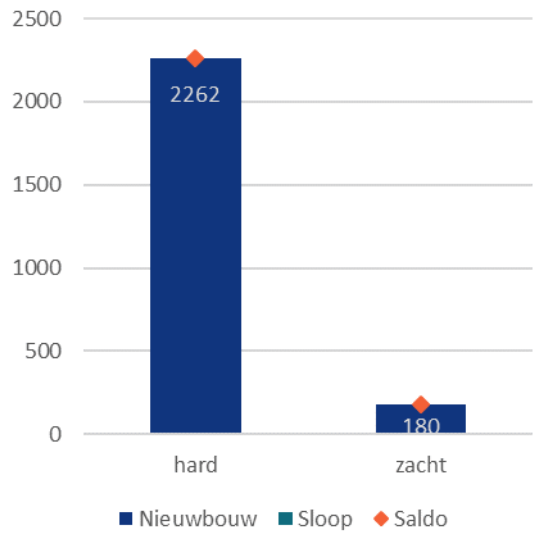
In de gemeente zijn belangrijke stappen ondernomen in het behoud van het Habion bezit en overname van het Vestia bezit door Staedion. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een hoger aandeel sociaal in nieuwbouw. Er is vastgesteld dat bij ieder nieuwbouwproject minimaal 30% voor de doelgroepvoorraad bestemd is. Daarnaast wil de gemeente de woningen voor de doelgroep langer behouden. In dat verband is het aandeel sociale koop omlaag gebracht. Daarnaast ziet de gemeente ook kansen in het verdichten via hoogbouw (bijvoorbeeld nabij OV knooppunten), vanwege de verwachte behoefte aan meergezinswoningen. Ook probeert de gemeente waar mogelijk, maatwerk toe te passen m.b.t. parkeernomen. Hierbij wordt gekeken naar de locatie en de doelgroep.

5.5.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Pijnacker-Nootdorp 2.442 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat volledig uit nieuwbouwplannen (geen sloopplannen). In figuur 5-9 is te zien dat het grootste deel van het bod uit harde plannen bestaat, namelijk ruim 90%.

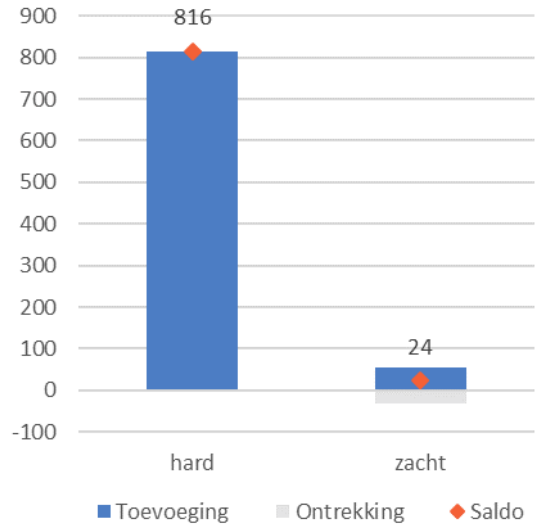
figuur 5-9 Bod gemeente Pijnacker-Nootdorp voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Pijnacker-Nootdorp 840 toe[5]. De plannen bestaan uit 870 toevoegingen en 30 onttrekkingen. Het gaat bij de onttrekkingen om de door ABF verwachte autonome afname in de particuliere huurvoorraad. Van de geplande toevoegingen kan 94% als hard worden bestempeld. In figuur 5-10 is het totale bod te zien en in tabel 5-21 is het bod uitgesplitst naar segment.

figuur 5-10 Bod gemeente Pijnacker-Nootdorp voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



[5] Onderdeel van dit bod is ook een beperkte administratieve correctie van de startvoorraad.

tabel 5-21 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	870	0
Nieuwbouw	*570*	-
Correctie startvoorraad	*81*	-
Behoud/overname	*219*	-
Voorraad part. huur <€720	0	-30
Voorraad koop <€180k	0	0
Totaal	**870**	**-30**

In tabel 5-22 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. Alle toevoegingen worden gerealiseerd in de DAEB-voorraad. De onttrekkingen vinden volledig plaats in de particuliere huurvoorraad. Het gaat daarbij om de verwachte autonome afnmame in de particuliere huurvoorraad.

tabel 5-22 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Vooraad DAEB	789	789
	Correctie DAEB-voorraad	*81*	*81*
Particuliere huur	Vooraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 >25 jaar	-30	-30
Goedkope koop	Vooraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€180k >10 jaar	0	0
	Vooraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**840**	**840**

Spreiding

In tabel 5-23 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod stijgt de doelgroepvoorraad van 20% in 2019 naar 21% in 2030. Dat is een kleine beweging in de richting van het in het Meer Evenwicht scenario becijferde aandeel (25%).

tabel 5-23 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	20%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	25%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	21%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp als jaarlijks doel 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarvoor zet de gemeente onder andere twee handelingsperspectieven in: 1. 70% van de sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten worden toegevoegd onder de tweede aftoppingsgrens en 2. middels prestatieafspraken met woningcorporaties.

tabel 5-24 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	66%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	70%

5.5.3 Verschil biedingen

Er is geen verschil te zien ten opzichte van de eerste bieding, zoals weergegeven in tabel 5-25. Voor zowel de totale voorraad als de doelgroepvoorraad is het gemeentelijk bod gelijk gebleven.

tabel 5-25 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Pijnacker-Nootdorp

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	21.502	23.572	23.572	
Voorziene netto ontwikkeling	2.140	2.442	2.442	0
Omvang doelgroepvoorraad	5.850	5.050	5.050	
Voorziene netto ontwikkeling	1.640	840	840	0
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	25%	21%	21%	

5.6 Rijswijk

5.6.1 Context

Rijswijk heeft een stedelijk karakter en kenmerkt zich door veel hoogbouw en een grote huur- en doelgroepvoorraad. De gemeente heeft als doel een stevige bijdrage te leveren aan de grote vraag naar woningen. Daarmee wil de gemeente Rijswijk de woningvoorraad gevarieerder maken en versterken. Volgens de gemeente is die differentiatie belangrijk om grootstedelijke problematiek te voorkomen en daarnaast ook om verouderde en verwaarloosde wijken te vernieuwen. Tenslotte is differentiatie relevant om financieel draagvlak voor de voorzieningen in de stad te vergroten. Het middenhuursegment krijgt daarbij prioriteit om aan deze doelen te voldoen en tevens in de behoefte van een grote groep bewoners te voorzien.

Daarmee zet de gemeente een koerswijziging in. Voor een aantal bouwlocaties is besloten geen sociale woningbouw meer toe te voegen. Afspraken met de corporaties richten zich

met name op renovatie, onderhoud en verduurzaming van de doelgroepvoorraad. Daarnaast richt de gemeente zich op de goedkope koopsector.

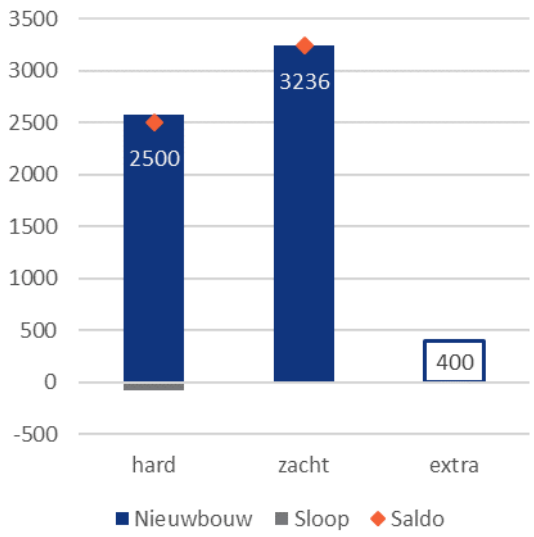
De gemeente wil zich wel houden aan reeds gemaakte afspraken en geeft corporaties ruimte om nieuwbouwwoningen te bouwen. Volgens de gemeente moet de toevoeging van DAEB-woningen bijdragen aan de differentiatie en versterking van de wijken, bijvoorbeeld wanneer gebouwd wordt voor specifieke doelgroepen. Bovendien ziet de gemeente Rijswijk kansen in het betaalbaar houden van niet-DAEB-woningen met een huidige prijs onder de liberalisatiegrens. Ook zijn er volgens de gemeente mogelijkheden om op sommige locaties extra te bouwen voor de totale voorraad, door middel van transformatieprojecten en verdichting.

5.6.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Rijswijk 5.736 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat uit 5.825 nieuwbouw woningen en 89 te slopen woningen. In figuur 5-11 is te zien dat 44% van de plannen hard is. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bovenop het bod 400 extra woningen toe te voegen. Het gaat daarbij met name om complexe transformatieprojecten, die mogelijk versneld kunnen worden uitgevoerd. Personele capaciteit en financiële ruimte spelen daarbij wel een rol.

figuur 5-11 Bod gemeente Rijswijk voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



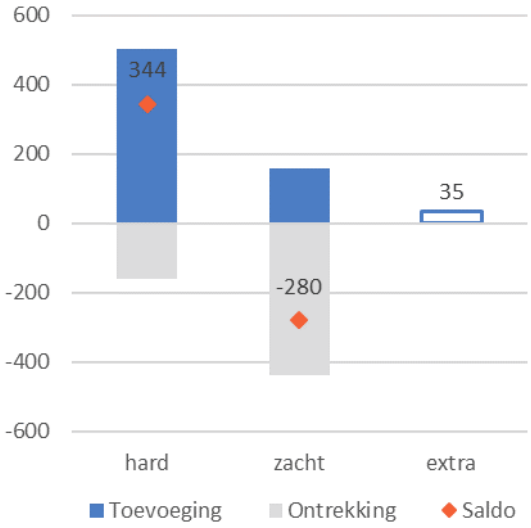
Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Rijswijk netto 64 woningen toe. Het bod bestaat uit 663 toevoegingen en 599 onttrekkingen, zoals sloop en liberalisatie van DAEB-woningen. Een groot deel van de plannen wordt als hard bestempeld, namelijk 76% van de plannen. In figuur 5-12 is het totale bod te zien en in tabel 5-26 is het bod uitgesplitst naar segment.

De gemeente ziet bovenop het uitgebrachte bod nog extra mogelijkheden voor het ontwikkelen van DAEB-woningen op diverse locaties. Het gaat om indicatief 335

toevoegingen en 300 te slopen woningen. Netto is dat een extra toevoeging van 35 woningen aan de doelgroepvoorraad.

figuur 5-12 Bod gemeente Rijswijk voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-26 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	513	-169
Sloop		*-89*
Uitponding		-
Complexgewijze verkoop		-
Liberalisatie		*-80*
Voorraad part. huur <€720	0	-430
Voorraad koop <€180k	150	0
Totaal	**663**	**-599**

In tabel 5-27 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom zijn het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er woningen toegevoegd in de goedkope koopvoorraad. Aan de andere kant wordt er op basis van de prognose van ABF ook aangenomen dat 430 woningen in de particuliere huurvoorraad autonoom verdampen.

tabel 5-27 Verdeling bod doelgroepvoorraad naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Vooraad DAEB	344	344
Particuliere huur	Vooraad part. huur <€720 <15 jaar	72	0
	Vooraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Vooraad part. huur <€720 >25 jaar	-430	-430
Goedkope koop	Vooraad koop <€180k <10 jaar	50	0
	Vooraad koop <€180k >10 jaar	150	150
	Vooraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**186**	**64**

Spreiding

In tabel 5-28 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvooraad van 52% in 2019 naar 43% in 2030. Dat is een stevigere beweging dan in het Meer Evenwicht scenario becijferd (46%).

tabel 5-28 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	52%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	46%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	43%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Rijswijk als jaarlijks doel minimaal 80% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

tabel 5-29 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	89%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 80%

5.6.3 Verschil biedingen

Er zitten kleine verschillen tussen de eerste en de definitieve bieding, voor zowel de totale- als de doelgroepvoorraad. De verschillen hebben een aantal verklaringen, zoals kleine aanpassingen in de nieuwbouw en sloop aantallen. Bij de doelgroepvoorraad gaat het om bijvoorbeeld om meer toevoegingen aan de DAEB voorraad, maar ook een aantal meer te slopen woningen. Ook de gemaakte afspraken omtrent de particuliere huurvoorraad en

goedkope koopvoorraad hebben effect. Daardoor vallen 50 goedkope koopwoningen niet in de doelgroepvoorraad.

tabel 5-30 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Rijswijk

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	31.200	32.423	32.406	
Voorziene netto ontwikkeling	4.530	5.753	5.736	-17
Omvang doelgroepvoorraad	14.400	14.011	13.974	
Voorziene netto ontwikkeling	490	101	64	-37
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	46%	43%	43%	

5.7 Wassenaar

5.7.1 Context

De gemeente Wassenaar kenmerkt zich door een groen en ruim woonmilieu. Daarnaast heeft het zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk woonklimaat voor expats die werken in het nabijgelegen Den Haag. De gemeente kan worden opgedeeld in twee delen, met elk een eigen karakter. In Wassenaar Zuid bestaat de woningvoorraad uit voornamelijk grote, monumentale woningen. Wassenaar Noord kent meer variatie in de woningvoorraad en een meer stedelijk woonmilieu. De gemeente heeft als doel het aantrekkelijke woonmilieu voor internationals te versterken.

De gemeente Wassenaar geeft aan dat de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen beperkt zijn. De gemeente heeft weinig eigen grond dat gebruikt kan worden voor woningbouw, geen grote uitbreidingsgebieden of grootschalige locaties bestemd voor functiewisseling. De meeste locaties zijn kleinschalig, gaan gepaard met de nodige kosten voor sloop en onderhandelingen met verschillende partijen en bewoners in de directe omgeving. Dat maakt het volgens de gemeente Wassenaar lastig een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren. Daarnaast geeft de gemeente aan dat het onwenselijk is, met het oog op evenwichtige wijken en buurten, een hoger aandeel sociale woningbouw toe te voegen in Wassenaar Noord. De gemeente heeft tenslotte een capaciteitstekort om alle binnenkomende woningbouwinitiatieven op te pakken, om locaties voor flexwoningen en/of transformaties van bestaande bebouwing te verkennen.

De gemeente ziet wel mogelijkheden door meer ruimte te bieden aan woningsplitsing en transformatie van vastgoed. Door de gemiddeld genomen relatief grote woningen in de gemeente worden regelmatig aanvragen voor woningsplitsing gedaan. De gemeente wil daar meer medewerking aan verlenen. Daarnaast bekijkt de gemeente nog een aantal kleinschalige locaties. Ook zet de gemeente in op doorstroming.

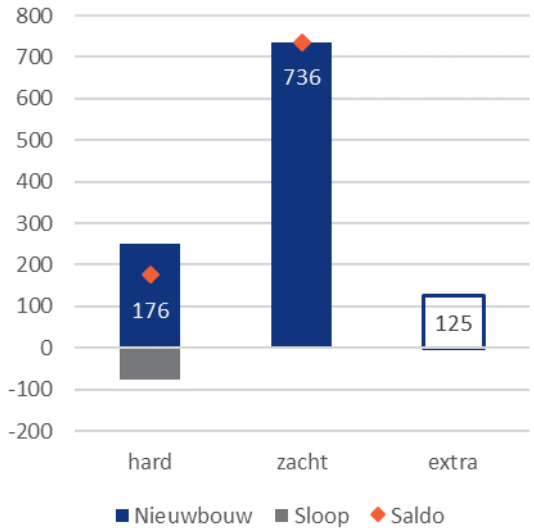
5.7.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Wassenaar 912 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat uit 988 nieuw te bouwen woningen en 76 te slopen woningen. In figuur 5-13 is te zien dat het grootste deel van het bod uit zachte plannen bestaan. Van de nieuwbouwplannen is 26% hard.

De gemeente ziet mogelijkheden om bovenop het bod 125 extra woningen toe te voegen. Deze extra plannen zijn volgens de gemeente te realiseren wanneer meer medewerking wordt verleend aan splitsing van woningen. De gemeente maakt een schatting van ongeveer 10 woningen per jaar. Daarnaast noemt de gemeente de mogelijkheid om tijdelijke flexwoningen toe te voegen aan de doelgroepvoorraad mits er meer inzet van personeel en extra middelen kunnen worden ingezet. Het zou gaan om ongeveer 25 woningen.

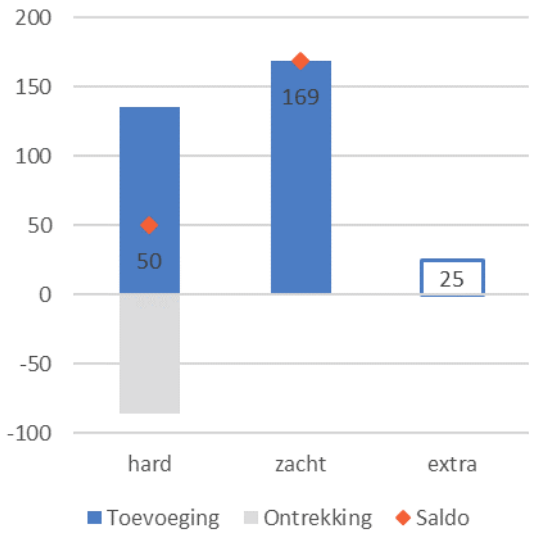
figuur 5-13 Bod gemeente Wassenaar voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Wassenaar 229 woningen toe. Daarbij moet opgemerkt worden dat de toevoegingen per segment optellen tot een netto bod van 219 woningen voor de doelgroepvoorraad. Er is dus sprake van enige inconsistentie in het bod. Het bod bestaat uit 305 toevoegingen en 86 onttrekkingen, zoals sloop en verkoop. Van de geplande toevoegingen valt 45% onder de harde plannen. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bovenop het bod 25 extra tijdelijke woningen toe te voegen aan de doelgroepvoorraad, mits de capaciteit bij de gemeente en financiële middelen beschikbaar zijn. In figuur 5-14 is het totale bod te zien en in tabel 5-31 is het bod uitgesplitst naar segment.

figuur 5-14 Bod gemeente Wassenaar voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-31 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	249	-86
Sloop		-76
Uitponding		-
Complexgewijze verkoop		-10
Liberalisatie		-
Voorraad part. huur <€720	14	0
Voorraad koop <€180k	42	0
Totaal	**305**	**-86**

In tabel 5-32 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom zijn het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huurvoorraad en de goedkope koopvoorraad.

tabel 5-32 Verdeling bod doelgroepvoorraad naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	163	163
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	0	0
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	14	14
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	42	42
	Voorraad koop <€194k	0	0
Totaal	**Netto**	**219**	**219**

Spreiding

In tabel 5-33 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvoorraad van 31% in 2019 naar 30% in 2030. Dat is een tegengestelde beweging dan in het Meer Evenwicht scenario is becijferd (34%).

tabel 5-33 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	31%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	34%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	30%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Wassenaar als jaarlijks doel minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

tabel 5-34 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	65%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 70%

5.7.3 Verschil biedingen

Er zitten kleine verschillen tussen de eerste en de definitieve bieding, voor zowel de totale als de doelgroepvoorraad. De verschillen zijn volledig te verklaren door aanpassingen in de toevoegingen en onttrekkingen door de gemeente. In de eerste bieding ging het om 996 nieuwbouwplannen voor de totale voorraad in plaats van 912 nieuwbouwplannen in de huidige bieding. Dat verklaart het verschil van 84 woningen. Voor de doelgroepvoorraad

worden meer woningen toegevoegd aan de DAEB voorraad ten opzichte van de eerste bieding, maar ook een aantal woningen meer verkocht.

tabel 5-35 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Wassenaar

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	12.720	13.186	13.102	
Voorziene netto ontwikkeling	530	996	912	-84
Omvang doelgroepvoorraad	4.330	4.019	3.989	
Voorziene netto ontwikkeling	560	249	219	-30
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	34%	30%	30%	

5.8 Westland

5.8.1 Context

De gemeente Westland bestaat uit elf dorpen en kenmerkt zich door een landelijk woonmilieu. De afgelopen jaren is met name ingezet op realisatie van woningen in het duurdere segment. De Westlandsezoom moest uitgroeien tot het 'Wassenaar van het Zuiden'. Deze koers is nog steeds terug te zien in de huidige plancapaciteit. Daarnaast heeft de gemeente een bijzonder landschap door de uitgebreide glastuinbouwsector. Daarin speelt arbeidsmigratie een grote rol en deze is van invloed op de woningbouwopgave. Huisvesting van arbeidsmigranten is een belangrijk onderdeel van het woonbeleid van de gemeente.

De gemeente Westland ziet een aantal knelpunten. Allereerst zijn er financiële zorgen, waardoor de gemeente een aantal keuzes moet maken en bezuinigingen moet doorvoeren die ook van invloed kunnen zijn op het woonbeleid. Daarnaast voorziet de gemeente extra kosten wanneer meer sociale woningbouw moet worden toegevoegd aan bestaande plannen. Dat zou betekenen dat langjarige afspraken met marktpartijen (in deelnemingen) zouden moeten worden opengebroken. Ook in het transformeren van bedrijventerreinen voor woningbouw ziet de gemeente Westland weinig mogelijkheden. Er is juist een tekort aan bedrijventerreinen en de gemeente is ook op zoek naar locaties om die uit te breiden. Voor extra plancapaciteit, er wordt bijvoorbeeld gedacht aan flexwoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, moet er buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied gekeken worden. Daarvoor is medewerking van de Provincie voor nodig. Tenslotte is een hoogwaardig openbaar vervoer netwerk voor de gemeente een voorwaarde voor het ontwikkelen van hoogbouw.

De gemeente Westland ziet ook kansen. De relatie met de verschillende corporaties in de gemeente is verbeterd. Daarnaast is er een oplossing gevonden voor het Vestia-bezit in de gemeente. Ook ziet de gemeente mogelijkheden in het behouden van niet-DAEB-woningen onder de liberalisatiegrens. De gemeente geeft verder aan in te zetten op doorstroming. Het aandeel goedkope scheefwoners in Westland is relatief hoog. Een groot deel van de nieuwbouw wordt gebouwd voor doorstroming, zodat een deel van de doelgroepvoorraad

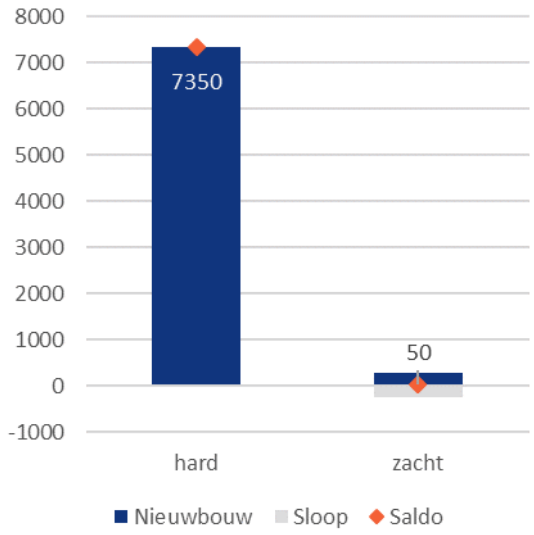
vrijkomt. Tenslotte beziet de gemeente de mogelijkheden voor het transformeren van binnenstedelijke panden.

5.8.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Westland 7.600 toe aan de totale voorraad. Daarbij moet opgemerkt worden dat de toevoegingen per segment optellen tot een netto bod van 7.400 woningen voor de totale voorraad. Er is dus sprake van enige inconsistentie in het bod. Het bod bestaat uit 7.650 nieuwbouwplannen en een verwachte onttrekking door sloop van 25 woningen per jaar, resulterend in 250 woningen. In figuur 5-15figuur 5-9 is te zien dat het grootste deel van het bod uit harde plannen bestaat, namelijk ruim 95%. Dit percentage ligt – zeker in vergelijking met andere gemeenten in de regio – uitzonderlijk hoog.

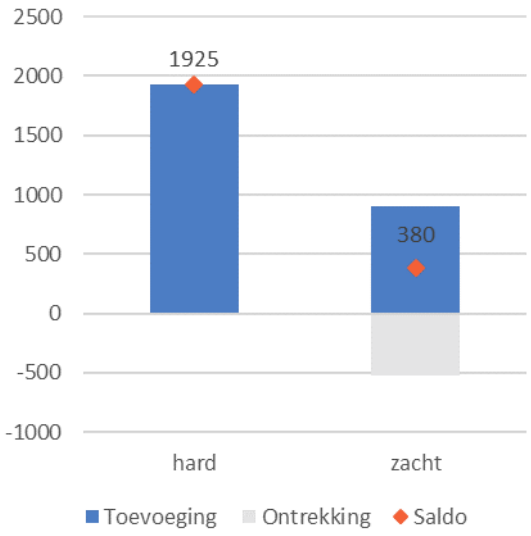
figuur 5-15 Bod gemeente Westland voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Westland 2.305 woningen toe aan de doelgroepvoorraad. Het bod bestaat uit 2.825 toevoegingen, waarvan 525 niet-DAEB woningen uit het Vestia-bezit worden overgenomen door andere woningcorporaties in de gemeenten en omgezet naar de DAEB-voorraad. Daarnaast gaat het om 400 flexwoningen, waarvan 200 in de DAEB-voorraad en 200 in de particuliere huurvoorraad. Verder bestaat het bod uit 520 onttrekkingen, zoals sloop in de DAEB-voorraad en de (door RIGO ingerekende) autonome afname van de particuliere huurvoorraad. In figuur 5-16 is te zien dat een groter deel van het bod uit zachte plannen bestaat. Van de geplande toevoegingen is 68% hard. Opvallend is dat in het gemeentelijke bod voor de totale voorraad 300 zachte nieuwbouwplannen zijn aangeven versus 900 zachte nieuwbouwplannen voor de doelgroepvoorraad. Daarnaast worden voor de totale voorraad 250 sloopwoningen ingerekend ten opzichte van 300 te slopen woningen in de doelgroepvoorraad. Ook hier lijkt sprake van inconsistentie in het bod.

figuur 5-16 Bod gemeente Westland voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



In tabel 5-36 wordt het bod weergegeven naar segment.

tabel 5-36 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-voorraad	2.325	-300
Nieuwbouw	*1.800*	
niet-DAEB naar DAEB	*525*	
Voorraad part. huur <€720	350	-220
Voorraad koop <€180k	150	0
Totaal	**2.825**	**-520**

In tabel 5-37 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom is het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad. Het gaat om nieuwbouw en omzetting van niet-DAEB woningen naar DAEB-woningen. Ook worden er woningen toegevoegd in de particuliere huur- en koopvoorraad. Echter wordt ook aangenomen dat 220 woningen in de particuliere huurvoorraad (autonoom) verdampen.

tabel 5-37 Verdeling bod doelgroepvoorraad naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	2.025	2.025
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	0	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	100	50
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	80	80
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	150	150
	Voorraad koop <€194k	150	0
Totaal	**Netto**	2.355	2.305

Spreiding

In tabel 5-38 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod beslaat de doelgroepvoorraad in 2030 25% van de totale voorraad. Daarmee wordt een stap gezet in de richting van het Meer Evenwicht scenario.

tabel 5-38 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	24%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	30%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	25%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Westland als jaarlijks doel minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Volgens de gemeente is dit streefpercentage opgenomen in de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties.

tabel 5-39 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	65%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	Minimaal 70%

5.8.3 Verschil biedingen

Er is een verschil te zien ten opzichte van de eerste bieding, zoals weergegeven in tabel 5-40. Allereerst ligt het bod voor de totale voorraad hoger. De gemeente gaf in de eerste bieding, gelijk met de definitieve bieding, ook een indicatie van circa 7.600 woningen. Echter, telde de plannen in de eerste bieding op tot 7.150 woningen, terwijl dat in de definitieve bieding 250 woningen meer zijn.

Het verschil voor de doelgroepvoorraad kan met name worden verklaard door meer woningen die worden toegevoegd aan de DAEB-voorraad, zoals 200 extra flexwoningen en omzetting van niet-DAEB naar DAEB-woningen. Aan de andere kant is er ook sprake van minder toevoeging aan de particuliere voorraad doordat op basis van de gemaakte afspraken omtrent de particuliere voorraad niet alle woningen meetellen voor de doelgroepvoorraad.

tabel 5-40 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Westland

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	49.050	51.590	51.840	
Voorziene netto ontwikkeling	4.610	7.150	7.400	250
Omvang doelgroepvoorraad	14.750	12.600	13.105	
Voorziene netto ontwikkeling	3.960	1.800	2.305	505
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	30%	24%	25%	

5.9 Zoetermeer

5.9.1 Context

Zoetermeer kent een sterk suburbaan woonmilieu. De woningvoorraad van Zoetermeer is grotendeels naoorlogs, ruim opgezet en bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Zoetermeer wil het suburbane woonmilieu versterken, maar ook meer variatie aanbrengen door nieuwe woningtypen toe te voegen. Dit heeft als doel een diverse bevolkingssamenstelling te stimuleren. De afgelopen decennia heeft Zoetermeer voornamelijk een aantrekkingskracht gehad op jonge gezinnen met een lager inkomen en een uitstroom van hoger opgeleiden met een hoger inkomen. Meer diversiteit in bevolking en leefomgeving is nodig om een stapeling van sociaaleconomische problemen in verschillende buurten te voorkomen en de leefbaarheid te verbeteren.

De gemeente geeft aan bij de woningbouwopgave een aantal knelpunten te zien. Allereerst is er medewerking nodig van de provincie voor de transformatie van bedrijventerreinen. Daarnaast heeft de gemeente zowel meer financiële ondersteuning als personele capaciteit nodig om het woningbouwprogramma uit te voeren en uit te breiden. Het toevoegen van meer sociale woningbouw aan bestaande plannen brengt kosten met zich mee voor de gemeente. Daarvoor is meer ondersteuning nodig. De gemeente Zoetermeer zoekt op dit moment naar verschillende mogelijkheden om de financiën en capaciteit aan te vullen. Zo is er een aanvraag gedaan voor de Woningbouwimpuls en verschillende aanvragen bij de provincie Zuid-Holland. Ook hebben Zoetermeerse corporaties aanvraag gedaan voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV).

De woningcorporaties en de huurdersverenigingen hebben hun zorgen geuit over de beperkte toevoeging aan de DAEB-voorraad in Zoetermeer. Wanneer doelgroepwoningen gerealiseerd worden in de particuliere huursector, verwachten zij dat de kans zeer groot is dat de woningen worden verhuurd voor een huurprijs gelijk aan de liberalisatiegrens en snel daarna aan de doelgroepvoorraad worden onttrokken. De gemeente deelt deze zorgen

niet en benadrukt dat in de regio Haaglanden is afgesproken dat de drie segmenten communicerende vaten zijn. De gemeente zet in het algemeen in op circa 27% sociale woningbouw in het nieuwbouwprogramma. Bovendien plaatst de gemeente de kanttekening dat, door de aangepaste definitie van particuliere huurwoningen die meetellen binnen de doelgroepvoorraad, het bod van de gemeente lager uitvalt.

De gemeente Zoetermeer ziet kansen in kleiner en soberder bouwen. Daarnaast hoopt de gemeente door nauwere samenwerking tussen de gemeente, corporaties en ontwikkelaars, door middel van het afsluiten van het Stadsbouwakkoord, de woningbouw te bevorderen. Bovendien onderzoekt de gemeente nog een aantal kleinschalige locaties om meer doelgroepwoningen te realiseren. Ook de transformatie van bedrijventerrein Kwadrant A zou daaraan bijdragen. Verder zet de gemeente in op doorstroming. Tenslotte ziet Zoetermeer een mogelijkheid bij een aantal locaties om woningcorporaties de woningen te laten ontwikkelen in plaats van marktpartijen.

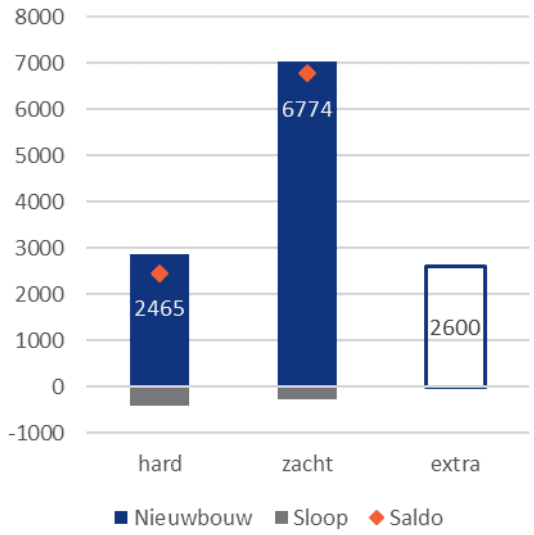
5.9.2 Bod

Totale voorraad

Op basis van het bod voegt de gemeente Zoetermeer 9.239 woningen toe aan de totale voorraad. Het bod bestaat uit 9.895 nieuwbouwwoningen en 656 te slopen woningen. In figuur 5-17 is te zien dat het grootste deel van het bod uit zachte plannen bestaat. Van de nieuwbouwplannen is 29% hard.

Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden om bovenop het bod 2.600 extra woningen toe te voegen. Deze extra plannen zijn volgens de gemeente te realiseren wanneer er steun komt van de provincie voor de transformatie van bedrijventerreinen, zoals de locatie Kwadrant A. Daarnaast zijn er extra financiële middelen en capaciteit nodig om meer projecten uit te voeren en bijvoorbeeld binnenstedelijke bouwprojecten te kunnen financieren.

figuur 5-17 Bod gemeente Zoetermeer voor de totale voorraad 2030 in harde en zachte plannen



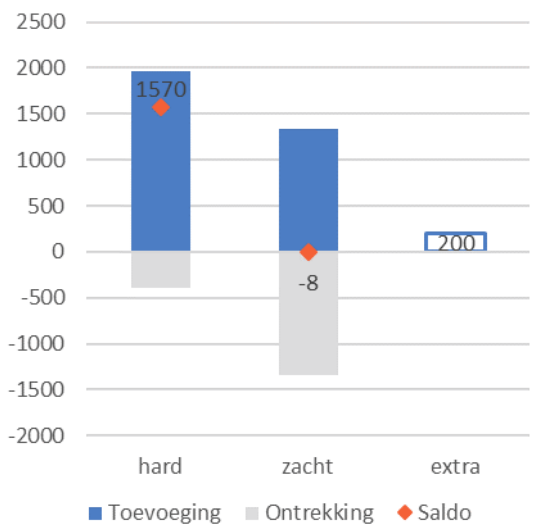
Doelgroepvoorraad

Aan de doelgroepvoorraad voegt de gemeente Zoetermeer netto 1.562 woningen toe[6]. Het bod bestaat uit 3.308 toevoegingen, waarvan een correctie van de goedkope koopvoorraad, en 1.746 onttrekkingen, zoals sloop en de autonome afname van particuliere huurwoningen. Een groot deel van het bod bestaat uit zachte plannen. Van de geplande toevoegingen, exclusief de correctie van de goedkope koopvoorraad, valt 30% onder de harde plannen. In figuur 5-18 is het totale bod te zien en in tabel 5-41 is het bod uitgesplitst naar segment.

Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden zijn om bovenop het bod 200 extra woningen toe te voegen. Deze extra woningen zijn volgens de gemeente te realiseren, wanneer er steun komt van de provincie bij de transformatie van bedrijventerreinen, zoals Kwadrant A. Ook zijn volgens de gemeente al afspraken gemaakt voor een aantal locaties met marktpartijen. Lopende afspraken open te breken brengt kosten met zich mee, waarvoor de gemeente Zoetermeer extra financiële steun nodig heeft van het Rijk of provincie.

[6] Het overgrote deel (1.408 woningen) van dit bod is in feite een administratieve correctie op de startvoorraad t.a.v. goedkope koop. Uit gemeentelijke analyse is gebleken dat de oorspronkelijke aannames van ABF in werkelijkheid anders zijn uitgepakt. Correctie van de startvoorraad zou hebben betekent dat ABF voor de gehele regio nieuwe scenario's had moeten berekenen. In overleg met de opdrachtgevers is besloten de correctie te verdisconteren in het bod.

figuur 5-18 Bod gemeente Zoetermeer voor de doelgroepvoorraad 2030 in harde en zachte plannen



tabel 5-41 Bod doelgroepvoorraad naar segmenten (toevoeging en onttrekking)

	Toevoeging	Onttrekking
DAEB-vooraad	1.259	-826
Voorraad part. huur <€720	641	-920
Vooraad koop <€180k	1.408	0
Correctie startvoorraad	*1.408*	
Totaal	**3.308**	**-1.746**

In tabel 5-42 is de opbouw van het netto bod voor de doelgroepvoorraad weergegeven. In de linkerkolom zijn alle toevoegingen en onttrekkingen voor de corporatie-, particuliere- en koopvoorraad weergegeven. In de rechterkolom zijn het aantal woningen te zien die op basis van de afgesproken definities in de doelgroepvoorraad vallen. De toevoeging wordt voornamelijk gerealiseerd in de DAEB-voorraad en de particuliere huurvoorraad. Echter wordt er ook aangenomen dat 920 woningen in de particuliere huurvoorraad autonoom verdampen.

tabel 5-42 Verdeling bod doelgroepvoorraad naar segment

		Bod	Bod doelgroepvoorraad
Corporatie huur	Voorraad DAEB	433	433
Particuliere huur	Voorraad part. huur <€720 <15 jaar	247	0
	Voorraad part. huur <€720 15-25 jaar	902	451
	Voorraad part. huur <€720 >25 jaar	-730	-730
Goedkope koop	Voorraad koop <€180k <10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€180k >10 jaar	0	0
	Voorraad koop <€194k	0	0
	Correctie koopvoorraad	*1.408*	*1.408*

Totaal	**Netto**	**2.260**	**1.562**

Spreiding

In tabel 5-43 is het aandeel van de doelgroepvoorraad in de totale voorraad weergegeven voor de startsituatie in 2019, volgens het Meer Evenwicht scenario (ABF, 2019) en op basis van de biedingen per gemeente en de regio. Met het bod zakt de doelgroepvoorraad van 41% in 2019 naar 38% in 2030. Dat is een stevigere beweging dan in het Meer Evenwicht scenario becijferd (39%).

tabel 5-43 Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad

Spreiding	
Aandeel doelgroepvoorraad 2019	41%
Aandeel doelgroepvoorraad 2030 (Meer Evenwicht scenario)	39%
Aandeel doelgroepvoorraad o.b.v. bieding	38%

Beschikbaarheid

Tenslotte heeft de gemeente Zoetermeer als jaarlijks doel 80% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de primaire doelgroep. In de lokale prestatieafspraken is er tussen de gemeente en corporaties afgesproken te streven naar 80% met een maximale afwijking van 10%.

tabel 5-44 Streefpercentage beschikbaarheid

Beschikbaarheid	
Beschikbaarheid 2018	82%
Beschikbaarheid Doel 2030	Minimaal 70%
Beschikbaarheid Bod 2030	80%

5.9.3 Verschil biedingen

Er is een groot verschil te zien ten opzichte van de eerste bieding, zoals weergegeven in tabel 5-45. Het verschil voor de totale voorraad kan met name worden verklaard door een aanpassing in de harde en zachte nieuwbouwplannen en extra onttrekking van 160 woningen.

Het verschil voor de doelgroepvoorraad is groter. Het verschil kan o.a. worden verklaard doordat lokale partijen met elkaar het gesprek hebben gevoerd en er scherpte is aangebracht in het bod. Door de gemaakte afspraken omtrent de goedkope particuliere huurvoorraad, telt een groot deel van deze geplande woningen niet mee voor de doelgroepvoorraad. Bovendien worden er door de gemeente meer onttrekkingen in de DAEB-voorraad verwacht, dan in de eerste bieding was aangegeven.

tabel 5-45 Opgave en eerste bieding versus definitieve bieding gemeente Zoetermeer

	Opgave	Eerste bieding	Definitieve bieding	Verschil biedingen
Omvang totale voorraad	64.970	65.802	65.439	
Voorziene netto ontwikkeling	8.770	9.602	9.239	-363
Omvang doelgroepvoorraad	25.470	25.786	24.812	
Voorziene netto ontwikkeling	2.220	2.536	1.562	-974
Aandeel doelgroepvoorraad in totale voorraad	39%	39%	38%	