

Bundel van de Commissie MO van 15 juni 2020

Agenda bijlagen

Agenda Gecomb. Cievergadering 15 juni 2020 (G20-001123)

- 1 Opening en mededelingen
- 2 Vaststelling agenda
- 3 Spreekrecht voor burgers
- 4.a Voorstel tot vaststelling actualisatie Woonvisie 2020-2030
 - Voorstel: Voorstel_51313.docx
 - Woonvisie Westland 2020 2030 (20-0160330)
 - memo bestuurder aan commissie (20-0173024)
- 4.b Schrijven college d.d. 24-04-20 inzake nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden

Dit agendapunt is overgeheveld van de reguliere raadscommissie MO van 15 juni 2020 (agendapunt 8.2)

Motivatiefactie WV: Op welke wijze wordt de brief van de Provincie inzake planoptimalisatie ook in Westland verwerkt in bestaande en toekomstige plannen?

 - raadsbrief getekend (20-0043821)
 - brief aan de Provincie regionale opgave Haaglanden (19-0282802)
 - Bestuurlijke opdracht nieuwe woningmarktafspraken (20-0045781)
 - ABF Rapport naar een meer evenwichtige regio (20-0015453)
 - RIGO rapport naar nieuwe woningmarktafspraken (20-0047932)
 - memo instrumentarium Provincie (20-0047957)
- 5 Sluiting



AGENDA

voor een **gecombineerde commissievergadering**

van de Raad van de gemeente Westland

te houden op maandag 15 juni 2020 vanaf 19.00 uur

Hierbij bent u uitgenodigd tot het bijwonen van een gecombineerde vergadering van de raadscommissies MO en EFO, die zal worden gehouden op maandag 15 juni 2020 vanaf 19.00 uur. De hierbij aan u voorgelegde concept-agenda luidt als volgt:

1. Opening
2. Vaststelling van de agenda
3. Spreekrecht voor burgers
4. Voorstel tot vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie 2020 - 2030
5. Sluiting

De voorzitter van de commissie MO,
mede namens de voorzitter van de commissie EFO,

C.Y. van Staalduinen



VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling actualisatie Woonvisie 2020-2030
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Van der Stee, B.P.M.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_51313.docx Woonvisie Westland 2020 2030 (20-0160330) memo bestuurder aan commissie (20-0173024)
agendapunt	4.a.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD
1. De actualisatie Woonvisie 2020-2030 vast te stellen en als kader te hanteren. 2. De vigerende raadsbesluiten voor de huisvesting arbeidsmigranten in te trekken te weten: a. "Ontwikkelkader arbeidsmigranten (2018)" b. "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
<u>Argumenten</u> 1. De raad stelt de woonvisie vast, kader voor woningbouwprogrammering; 2. Verschillende doelgroepen hebben een huisvestingsopgave waarin de woonvisie 2016 niet voorziet; 3. Uit onderzoek blijkt dat de koers uit de woonvisie 2016 moet worden bijgesteld; 4. Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor het opstellen van een gemeentelijk bod op regionale woning-marktafspraken; 5. Er is behoefte aan een integraal kader richtinggevend voor te realiseren bouwprogramma en doelgroepen; 6. Met deze woonvisie krijgt het college een actueel kader voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties; 7. Met deze woonvisie krijgt het college kader voor de beoordeling van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten; <u>Risico's</u> 1. De gemeente is een van vele partners op het dossier Wonen 2. Extra bouwopgave heeft financiële gevolgen <u>Kanttekeningen</u> 1. De actualisatie bevat alleen herziening van de woningvraag en het aanbod 2. Voor actualisatie is geen wettelijke inspraak nodig; 3. De geactualiseerde woonvisie bevat nog geen uitvoeringsprogramma;

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Actualisatie Woonvisie 2020-2030

AANLEIDING

De vigerende Woonvisie is in 2016 vastgesteld. Uitgangspunt hierin is bouwen voor de Westlandse woningvraag, in het bijzonder die van starters, doorstromers en senioren. Het tekort aan betaalbare woningen blijft en wachtlijsten voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd uit wordt gevoerd. In deze geactualiseerde Woonvisie sturen we op een nieuwbouwprogramma dat beter aansluit bij de huidige en toekomstige vraag. Deze visie vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden en de prestatieafspraken met de corporaties.

De actualisatie biedt bovendien de mogelijkheid woningbouw- en huisvestingsopgaven integraal te benaderen. Het gaat dan niet alleen om reguliere woonvraag voor lagere inkomensgroepen, maar ook om het wonen in combinatie met een zorgvraag, huisvesting van arbeidsmigranten en de vraag voor huisvesting van speedzoekers (mensen die geen 'urgenten' zijn maar wel dringend tijdelijke woonruimte nodig hebben).

De infographic op de volgende pagina toont de inhoud van de Woonvisie 2020-2030. De behoefte aan sociale huurwoningen houdt een belangrijke plek in het bouwprogramma. Middeninkomens houden de aandacht. Er komt meer aandacht voor wonen en zorgcombinaties. De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten blijft substantieel en is onderdeel van de integrale Woonvisie. Flexwonen krijgt een plek in het bouwprogramma om snel te kunnen inspelen op veranderende vraag en aanbod.

Onderwerpen die in de Woonvisie uit 2016 uitgebreid aan bod zijn geweest, onderwerpen uit de Omgevingsvisie en onderwerpen uit de Energieopgave Westland die niet wezenlijk veranderd zijn komen in deze geactualiseerde visie niet verder aan bod. Het gaat dan om:

- Woonruimteverdeling
- Toewijzing
- Doorstroming
- Lokaal maatwerk
- Groeiscenario WBR
- Duurzaamheid en energietransitie.

Met de in deze Woonvisie opgenomen ambities wordt expliciet richting gekozen voor het bijstellen en ingrijpen om de problemen op de woningmarkt te verlichten, die verergeren bij niets doen. Deze Woonvisie is nog niet voorzien van een uitvoeringsprogramma waarin nader wordt geduid hoe deze visie wordt gerealiseerd. Dit programma zal na vaststelling in het college ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.



RAADSVOORSTEL

Woonvisie 2020-2030

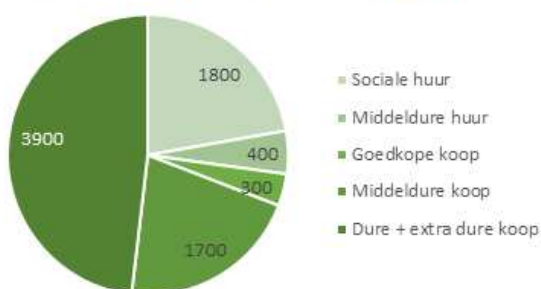


Groei woningvoorraad



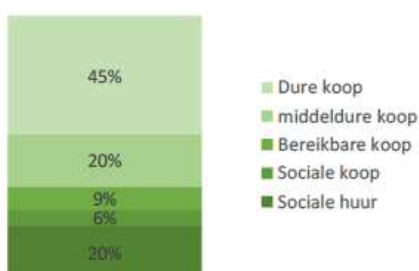
Nieuwbouwambitie 8.100 woningen

Sociale uitdaging Westland

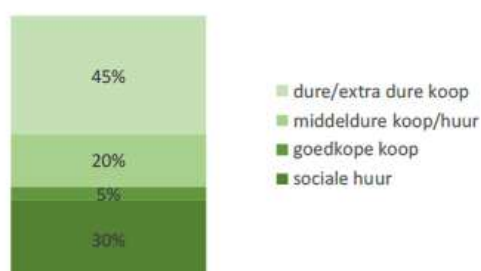


Verdeling prijssegmenten voor nieuwe bouwplannen

Woonvisie 2016



Nieuwe woonvisie



Ambitie zorg- en ouderenwoningen

Nultredenwoningen	1240
Geclusterde wooneenheden	400
Aanpassing bestaande woningen	440
Totaal	2080

Huisvesting arbeidsmigranten

Werkzaam in Westland	12.000 tot 15.000
Wonend in Westland	4.500
Aantal te realiseren wooneenheden tot 2030	substantieel (*)

(*) behoefte wordt periodiek getoetst

Prijsgrenzen (prijspeil 2020):

Sociale huur: tot € 737, middeldure huur: tot € 950

Goedkope koop: tot € 198.500, middeldure koop: tot € 310.000, dure koop: tot € 537.000, extra dure koop: vanaf € 537.000

Corporaties mogen gezamenlijk 30 woningen per jaar verkopen of slopen (totaal 300 in 10 jaar)

RAADSVORSTEL

DOELSTELLING

In het WestlandProgramma 2018-2022 is opgenomen dat er voor Westland een aanzienlijke huisvestingsopgave ligt. Er is veel vraag naar betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen, wonen en zorg combinaties en naar huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten.

Vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie biedt een nieuw ambitiekader voor de woningbouw in Westland. Met de geactualiseerde Woonvisie sturen we op een nieuwbouwprogramma dat beter aansluit op de toekomstige vraag. De geactualiseerde visie geeft een antwoord op de brede huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen in Westland, zowel reguliere woningen en zorgwoningen als huisvesting voor arbeidsmigranten. Het is voor gemeenten niet verplicht om een Woonvisie vast te stellen. Als een gemeente echter een Woonvisie heeft vastgesteld, zijn de woningbouwcorporaties verplicht om een bod te doen op deze Woonvisie. De Woonvisie biedt tevens het kader voor het gemeentelijk bod op de nieuwe regionale woningmarktafspraken.

De nieuwe Woonvisie bevat de ambitie dat corporaties de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen realiseren, dit is circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma, een substantieel aantal huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten en 2080 zorg- en ouderenwoningen.

ARGUMENTATIE

1. De raad stelt de Woonvisie vast, kader voor woningbouwprogrammering;

De Woonvisie kent geen wettelijke grondslag, maar het is een kaderstellend en richtinggevend document voor de woningbouw en huisvestingsprogrammering. De raad is een kaderstellend orgaan, en geeft richting aan het handelen en de uitvoering van de Woonvisie door het college.

2. Verschillende doelgroepen hebben een huisvestingsopgave waarin de Woonvisie 2016 niet voorziet;

Uit onderzoek blijkt dat er vraag naar woningen en huisvesting is vanuit verschillende doelgroepen. Reguliere woningbouw voor lagere inkomensgroepen, huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten en vraag voor (oudere) doelgroepen met een zorgvraag etc. Er wordt voorgesteld de woningbouwopgave samenhangend met de opgaven op het gebied aan de huisvesting van arbeidsmigranten en zorgwoningen te benaderen. Dit omdat de doelgroepen allemaal aanspraak maken op dezelfde ruimte voor woningbouw in Westland. De Woonvisie van 2016 besteedde aan het wonen in combinatie met een zorgvraag en de huisvesting van arbeidsmigranten onvoldoende aandacht. Het is belangrijk deze opgave integraal te benaderen.

3. Uit woningbehoefte-onderzoek blijkt dat de koers uit de Woonvisie 2016 moet worden bijgesteld;

Uit onderzoek van ABF uit 2019, in opdracht van de gemeente, wordt de behoefte aan sociale huurwoningen en voor ouderen geschikte appartementen herbevestigd. De prijzen van huizen blijven stijgen en de resterende opgave uit de Woonvisie 2016 gecombineerd met de nieuwe cijfers leiden tot een grotere opgave. De verwachting is dat in de komende jaren het aantal 70'plussers zal verdubbelen, waarvan een substantieel deel met een zorgvraag. De combinatie wonen en zorg is niet in deze mate in de Woonvisie 2016 opgenomen. Omdat de behoefte en de programmering niet bij elkaar aansluiten het verschil hiertussen steeds groter is wordt voorgesteld om met deze

RAADSVOORSTEL

Woonvisie in te grijpen met als doel woningbehoefte en programmering beter op elkaar te laten aansluiten.

4. Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor het opstellen van een gemeentelijk bod op de regionale woningmarktafspraken;

Zowel in de regionale Woonvisie als in het convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' heeft de gemeente Westland zich gecommitteerd om " *tot vervolgafspraken te komen over de evenwichtige spreiding van de voorraad sociale huurwoningen, over de sociaal conforme condities om dat mogelijk te maken en over de andere opgaven op het gebied van wonen als uitgangspunt voor nieuw te vormen regionale prestatieafspraken.*" Eén van die vervolgafspraken was aanvullend onderzoek doen die de hele woningmarkt in ogenschouw neemt. Dit onderzoek is inmiddels door ABF en RIGO gedaan en hieruit blijkt dat het aandeel in de doelgroepenvoorraad in Westland achterblijft bij het door de provincie gewenste 'meer evenwicht' scenario. Met doelgroepenvoorraad wordt bedoeld: goedkope koopwoningen, DAEB¹ woningen en particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens². De opgave uit het 'meer evenwicht' scenario is ook aanleiding voor het aanpassen van de Woonvisie uit 2016. Zonder aanscherping van de kaders, is het onmogelijk om een bod te doen op de regionale woningmarktafspraken dat door de provincie geaccepteerd wordt.

Het gemeentelijke bod op de nieuwe regionale woningmarktafspraken is een van de onderdelen van de regionale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden gemaakt door de samenwerkende gemeenten, de SVH-corporaties en de Provincie Zuid-Holland. De Woonvisie biedt een kader voor de mogelijkheden voor het bijdragen aan huisvestingsvraagstukken in de Westlandse situatie. Ook hebben we de Provincie nodig bij bestemmingsplanwijzigingen voor woningbouw die Buiten BSG³

5. Er is behoefte aan een integraal kader dat richting aangeeft welke bouwprogramma's voor welke doelgroepen er gerealiseerd moet worden in Westland;

Alle huisvestingsvraagstukken, starters, gezinnen, doelgroepen voor sociale woningbouw, middeninkomens, ouderen al dan niet met een zorgvraag, arbeidsmigranten, mensen met een tijdelijke huisvestingsvraag etc. moeten een plek krijgen in Westland waar de ruimte schaars is. Westland heeft immers ook nog een andere belangrijke rol: het faciliteren van de ruimtevrage ten behoeve van de tuinbouw. Om deze reden wordt de huisvestingsvraag voor doelgroepen integraal gezien.

6. Met deze Woonvisie krijgt het college een actueel kader voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties;

In de Woningwet (2015) is vastgelegd dat woningbouwcorporaties een 'bod' op het gemeentelijke woonbeleid moeten doen. De Woonvisie vormt het gemeentelijke, Westlands, woonbeleid. Op basis van dit bod worden er afspraken gemaakt met de corporaties over de bijdrage, de zogenoemde prestatieafspraken. Deze vormen de uitvoering van de Woonvisie. Met dit actuele kader kan het college afspraken maken die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbouwvraag.

¹ DAEB – diensten van algemeen economisch belang. Onder DAEB-activiteiten van corporaties vallen o.a. de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen.

² Liberalisatiegrens –een zelfstandige sociale huurwoning tot de grens van € 737 (prijspeil 2020).

³ BSG; Bestaand stedelijk gebied, voorheen 'rode contour'

RAADSVORSTEL

Ook zullen op basis van deze geactualiseerde visie concrete afspraken gemaakt worden met zorgpartijen, ontwikkelaars en de uitzendbureaus die actief zijn in de huisvesting van arbeidsmigranten.

7. Met deze Woonvisie krijgt het college kader voor de beoordeling van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten en zorgpartijen;

Naar aanleiding van de bespreking van initiatieven voor huisvesting arbeidsmigranten in de commissie EFO van november 2019 heeft het college geconcludeerd uit de daar gevoerde discussie besloten het ontwikkelkader uit 2018 en de voorgaande beleidskaders te heroverwogen. Dit is u ook medegedeeld in de raadsinformatiebrief van 5 december 2019. Het college heeft de raad op 4 februari 2020 per brief aangegeven op welke wijze dit zal worden aangepast en in deze woonvisie vindt u de nieuwe uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten. Er is behoefte aan meer sturing die wordt gegeven in deze Woonvisie en meer behoefte aan balans in de huisvestingsvraag waarbij optimale toedeling van schaarse ruimte binnen de gemeente wordt ingezet voor de verschillende doelgroepen. Specifiek voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt dat de ligging ten opzichte van de woonkern, en in Westland van belang is in relatie tot de voorzieningen, en de voorzieningen van de huisvestingsoplossing. De omvang wordt van geval tot geval bekeken en zijn afhankelijk van locatie- en omgevingskenmerken. Omdat deze uitgangspunten niet (meer) stroken met de uitgangspunten uit vigerende beleidsstukken vragen we de raad deze in te trekken. Het gaat om:

- "Ontwikkelkader arbeidsmigranten (2018)"
- "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"
- "Huisvesting arbeidsmigranten, appendix (2013)"
- "Nota tijdelijk wonen in de gemeente Westland (2008)"

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1. De gemeente is een van de vele partners op het dossier Wonen;

Voor uitvoering van deze visie zijn we naast de corporaties afhankelijk van samenwerking met en inzet van partners, zoals ontwikkelaars, zorgpartijen, uitzendbureaus en de provincie. Voor de realisatie van de bouwambities is dan ook inzet nodig van de gemeente én deze partners. De koers is het ingrijpen in harde en zachte plannen, de balans tussen wonen en tuinbouw willen behouden. Dat vraagt inzet voor het aanpassen van lopende (zachte plannen, en daar waar mogelijk harde plannen). Het vraagt ook inzet rond uitvoering van projecten vanwege het unieke karakter van Westland, de hoge bebouwingsdichtheid en conflicterende ruimtevrage (wonen, economie, glastuinbouw, groen en water). Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie te realiseren zullen we niet ontkomen aan verdichting en meer hoogbouw. In het nog op te stellen uitvoeringsprogramma wordt nader uitgewerkt hoe dit vorm te geven.

2. De extra bouwopgave heeft financiële gevolgen

Sociale woningbouw levert voor ontwikkelende partijen een onrendabele top op, bij de genoemde ambitie van 1.800 woningen kan het gaan om € 20-40 miljoen. Dekking voor deze top zal deels moeten komen uit de BZK-gelden voor de investeringsimpuls woningbouw, maar voorwaarde van deze impuls is dat de gemeente co-financiert. De financiële consequentie van deze co-financiering maakt onderdeel uit van de integrale afwegingen in het begrotingsproces 2021. Op deze manier is een integrale afweging mogelijk tegenover andere mutaties en met kennis van het financiële totaalbeeld. Een dekkingsvoorstel wordt onderdeel van het uitvoeringsprogramma.

RAADSVOORSTEL

Kantttekeningen

1. De actualisatie bevat alleen een herziening van de woningvraag en het benodigde aanbod;

Onderwerpen die in de Woonvisie uit 2016 uitgebreid aan bod zijn geweest, onderwerpen uit de omgevingsvisie en onderwerpen uit de Energieopgave Westland die niet wezenlijk veranderd zijn komen in deze geactualiseerde visie niet verder aan bod. Het gaat dan om:

- Woonruimteverdeling
- Toewijzing
- Doorstroming
- Lokaal maatwerk
- Groeiscenario WBR
- Duurzaamheid en energietransitie.

2. Voor deze actualisatie is geen wettelijke inspraak nodig;

De Woonvisie uit 2016 heeft een inspraakprocedure gehad. Er is echter geen wettelijke verplichting is voor een inspraak- of zienswijzeprocedure. Omdat het hier gaat om een gedeeltelijke actualisatie van de Woonvisie te weten specifiek de woningvraag en het benodigde aanbod wordt er geen formele inspraak verleend. Wel is er op de inhoud van deze Woonvisie overleg geweest met de diverse stakeholders en partners (zie ook: extern advies)

3. Deze geactualiseerd Woonvisie heeft nog geen uitvoeringsprogramma;

Voor deze Woonvisie wordt nog een uitvoeringsprogramma opgesteld, dat in het najaar ter kennisname aan de raad zal worden verzonden. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten en de prestatieafspraken met de corporaties, afspraken met zorgpartijen etc. Het uitvoeringsprogramma wordt verder uitgewerkt door het college.

FINANCIËN

De woonvisie bevat de ambitie dat corporaties de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen realiseren, dit is circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma. De haalbaarheid is afhankelijk van toekomstige financiële dekking en beschikbaarheid van locaties.

In het uitvoeringsprogramma dat op deze Woonvisie volgt zal de financiële paragraaf nader worden uitgewerkt. De gemeente heeft bij het Rijk een aanvraag ingediend voor middelen uit Investeringsimpuls Woningbouw van het ministerie van BZK. Hierbij is 50% co-financiering een voorwaarde is. Vaststelling van de visie dient als kader voor het uitvoeringsprogramma.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Er wordt met woningbouwcorporaties, partijen die huisvesting van arbeidsmigranten verzorgen, zorgpartijen (onze professionele samenwerkingspartijen) en de Provincie actief gecommuniceerd over de inhoud van de actualisatie Woonvisie:

EXTERN OVERLEG

Rijk:

RAADSVORSTEL

- BZK, m.b.t. Woningbouwimpuls.

Provincie

Regio:

- Woningmarktregio Haaglanden
- MRDH

Samenwerkingspartijen voor uitvoering van deze actualisatie Woonvisie:

- De in Westland actieve woningcorporaties
- De in Westland actieve Zorginstellingen
- Uitzendbureaus voor arbeidsmigranten
- Bedrijven die huisvesting van arbeidsmigranten realiseren
- Glastuinbouw Nederland, en individuele tuinbouwbedrijven
- Ontwikkelaars
- VNO/NCW

VERVOLGTRAJECT

Korte termijn:

Het gemeentelijke bod op de regionale woningmarktafspraken, uitvoering van de Woonvisie wordt voor wensen en bedenkingen geagendeerd voor de raad. (beoogd is 7 september in de cie MO)

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2020 wordt in het najaar aan de raad verstrekt.

De prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties, gebaseerd op deze Woonvisie worden uiterlijk in december gesloten. In het najaar worden deze eerst voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Met de provincie Zuid Holland worden de voorwaarden verkend waaronder flexwonen buiten de grenzen van de kernen en huisvesting van arbeidsmigranten op de agrarische percelen kan worden toegelaten.

Lange termijn:

De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten wordt periodiek (elke 2 jaar) geëvalueerd aan de hand van de economische perspectief. (2022)

Herzien van de Woonvisie halverwege de looptijd (op zijn laatst rond 2025).

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020, met de volgende bijlage(n):

- Actualisatie Woonvisie (20-0160330)

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, juncto 147 van de Gemeentewet

gehoord het advies van de commissie Maatschappelijke Omgeving en de commissie Economie, Financieel beleid en Organisatie van 15 juni 2020 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

- De Woonvisie 2020-2030 vast te stellen en als kader te hanteren'
- De vigerende raadsbesluiten voor de huisvesting arbeidsmigranten in te trekken te weten:
 - a. "Ontwikkelkader arbeidsmigranten (2018)"
 - b. "Arbeidsmigranten in Westland (2013)"

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 8 juli 2020,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends



Woonvisie Westland 2020 - 2030



Woonvisie Westland 2020 - 2030

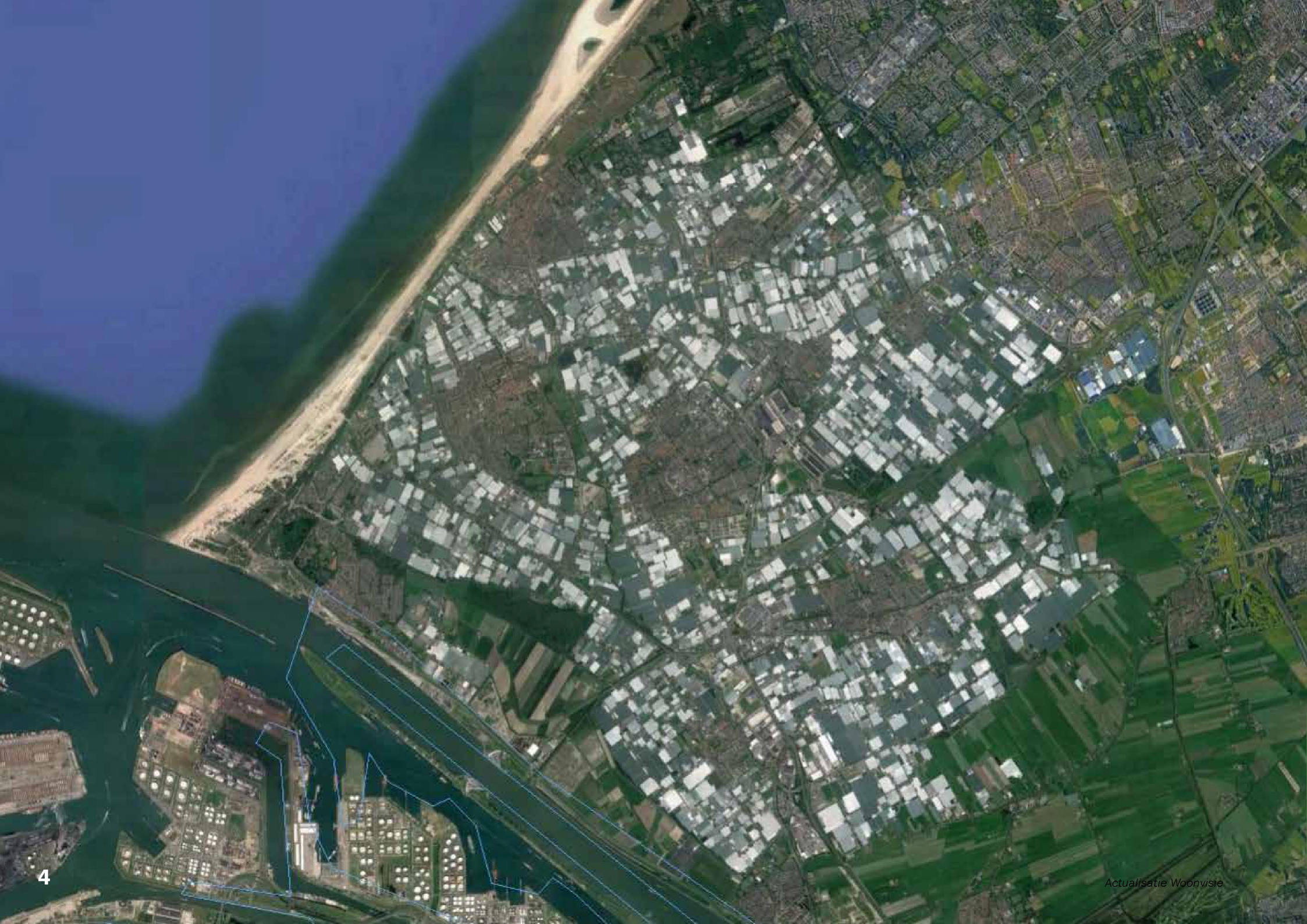
Juni 2020

Inhoud

1. Voorwoord	5	8. Doelgroepen van beleid	27
2. Samenvatting	7	8.1 Benoemen doelgroepen van beleid	28
3. Aanleiding voor de actualisatie van de Woonvisie	10	8.2 Starters	28
3.1 Grote en diverse woningvraag	11	8.2.1 Terugblik starters	28
3.2 Effecten van het Vestia-dossier en regiovraag op huurvoorraad	11	8.2.2 Vooruitblik starters	28
4. Terugblik uitvoering Woonvisie 2016 op hoofdlijnen	13	8.3 Gezinnen	28
5. Gerealiseerde woningproductie 2016 – 2019	15	8.3.1 Terugblik gezinnen	28
6. Huidige situatie op de Westlandse woningmarkt	18	8.3.2 Vooruitblik gezinnen	29
6.1 Bevolking, huishoudens, woningvoorraad	19	8.4 Ouderen: 65- en 75-plus huishoudens	29
6.2 De voorraad sociale huurwoningen	20	8.4.1 Terugblik Ouderen 65- en 75-plus huishoudens	29
6.2.1 Arcade	20	8.4.2 Vooruitblik ouderen: 65- en 75-plus huishoudens	29
6.2.2 Wonen Wateringen	20	8.5 Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen	31
6.2.3 Vestia	20	8.5.1 Terugblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen	31
6.2.4 Bevordering doorstroming	21	8.5.2 Vooruitblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen	31
6.2.5 Schaarste, inschrijfduur en slaagkans	21	8.6 Huishoudens met middeninkomens	31
6.3 Particuliere huur	21	8.6.1 Terugblik huishoudens met middeninkomens	31
6.4 Koopwoningen	21	8.6.2 Vooruitblik huishoudens met middeninkomens	31
7. Ontwikkelingen Rijksbeleid en regionaal beleid richting 2030	22	8.7 Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag	31
7.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	23	8.7.1 Terugblik arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag	31
7.2 Omgevingsvisie Westland: visie op groei	24	8.7.2 Vooruitblik Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag	32
7.3 Ontwikkeling huishoudens en inkomens	26	8.8 Vergunningshouders (vluchtelingen)	34
		8.8.1 Terugblik vergunninghouders (vluchtelingen)	34
		8.8.2 Vooruitblik vergunninghouders (vluchtelingen)	34

8.9 Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
8.9.1 Terugblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
8.9.2 Vooruitblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens	34
9. De nieuwe bouwambitie	35
9.1 Uitgangspunten voor het bouwbeleid	36
9.1.1 Behoud karakter kernen, versterken centrumfuncties	36
9.1.2 Vergroening en verduurzaming	36
9.1.3 Huisvestingsoplossingen buiten de grenzen van de kernen	36
9.1.4 Toename wonen met zorg, langer zelfstandig wonen	36
9.1.5 Creatieve oplossingen zijn nodig	36
9.1.6 Vrijkomend maatschappelijk vastgoed	36
9.1.7 Benutten instrument Anterieure overeenkomst en gronduitgifte	36
9.2 Bouwambitie reguliere woningen	37
9.2.1 Totaalbeeld bouwambitie reguliere woningen	37
9.2.2 De nieuwe bouwambitie tot 2030 in aantallen woningen	39
9.2.3 Bouwambitie bezien naar bouwlocaties	39
9.2.4 Harde plannen en betrokken partijen bij realisatie van reguliere woningen	39
9.2.5 Zachte plannen	40
9.2.6 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties	40
9.2.7 Bijzondere prioriteit sociale nieuwbouw 1.800 sociale huurwoningen	40
9.2.8 Goedkope en middeldure koop en huur	42
9.3 Tijdelijke woonruimte (flexwonen)	42
Bijlage 1 Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten 2020	43
Bijlage 2: Definitielijst	48







1. Voorwoord



De voorliggende Woonvisie 2020 -2030 is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2030 die is opgesteld in 2016. Deze actualisatie is gemaakt omdat er veel gebeurt op het gebied van wonen, zowel in Westland als in de regio. Het tekort aan betaalbare woningen blijft, zowel voor starters als ouderen, en de wachttijden voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd wordt uitgevoerd.

Met de actualisatie krijgt de gemeente de gelegenheid om integraal de afweging te maken voor welke doelgroep er gebouwd moet worden in Westland op basis van actuele gegevens. De geactualiseerde visie geeft een antwoord op de vraag voor de gemeente hoe de brede huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen in Westland de komende tien jaar te bedienen. Daarbij gaat het om de woningvraag en het benodigde aanbod voor de komende tien jaar, voor zowel reguliere woningen en zorg- en seniorenwoningen als huisvesting voor arbeidsmigranten.

Deze visie vormt daarmee mede de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Haaglanden, afspraken met uitzendbureaus voor arbeidsmigranten, zorginstellingen en de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

Onderwerpen die in de Woonvisie Westland 2030 uitgebreid aan bod zijn geweest en niet wezenlijk zijn veranderd en onderwerpen die in de Omgevingsvisie of de Westlandse Energie Opgave zijn opgenomen, komen in deze geactualiseerde versie niet verder aan bod. Het gaat daarbij om onderwerpen zoals woonruimteverdeling- en toewijzing, doorstroming, lokaal maatwerk,

verduurzaming en de energietransitie.

Voor deze geactualiseerde Woonvisie 2020 – 2030 is gebruik gemaakt van diverse onderzoeken die in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd door partijen als ABF, RIGO en Companen. Ook de onderzoeken die ABF en RIGO in opdracht van het regioverband en de provincie hebben gedaan zijn meegenomen.

De actualisatie van de Woonvisie is ingezet voor de start van de Corona-crisis. Het is nog te vroeg om te duiden wat deze crisis zal betekenen voor de woonopgave in Westland. Het is medio 2020 lastig in te schatten hoe lang de naweeën gaan duren en hoe ernstig deze zullen zijn. Daarom willen we voldoende flexibiliteit inbouwen en actuele ontwikkelingen daar waar mogelijk mee te nemen. Halverwege de doorkijk van 10 jaar zullen we de Woonvisie herzien, of zoveel eerder als nodig is.

Elk jaar zal een Uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin concreet wordt aangegeven hoe de in de geactualiseerde Woonvisie geformuleerde ambities met behulp van de externe partners zullen worden gerealiseerd.

Conclusie:

De actualisatie van de woonvisie uit 2016 is hoognodig. De woningmarkt is onder veel spanning gekomen, zeker wat betreft het sociale segment. Onderzoeken bevestigen dit. De woonvisie biedt nu een integrale en ambitieuze kijk voor de komende tien jaar op alle facetten van de huisvestingsopgave en brengt deze met elkaar in balans. De in de Woonvisie geformuleerde ambities zullen jaarlijks worden geconcretiseerd in een Uitvoeringsprogramma.



2. Samenvatting

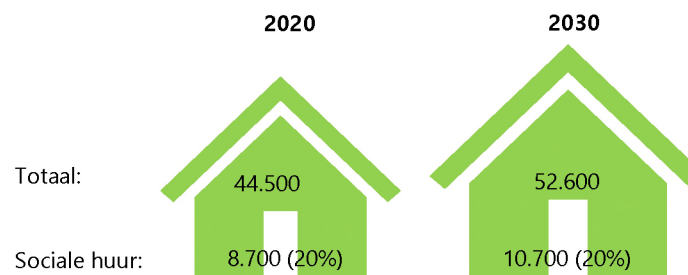


Naaststaande infographic toont de ambities van de Woonvisie 2020-2030. De conclusies die uit de Woonvisie getrokken kunnen worden zijn dat:

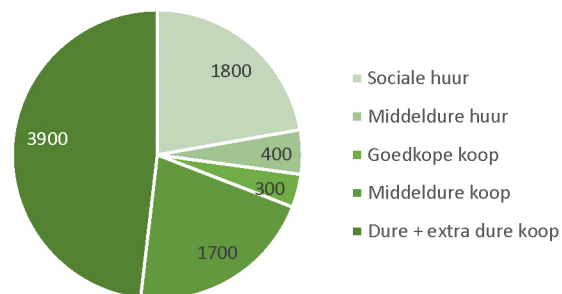
- De behoefte aan sociale huurwoningen onverminderd groot blijft, en een belangrijke plaats krijgt in het ambitieuze bouwprogramma.
- De blijvende aandacht voor de groep middeninkomens gerechtvaardigd is.
- Het aantal 70-plussers verdubbelt en dus wonen met zorg verder wordt ontwikkeld.
- De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten substantieel is en een impuls krijgt door een bijstelling van het eerdere beleid.
- Flexwonen een eigen plaats krijgt in het bouwprogramma, teneinde snel te kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod.

Woonvisie 2020-2030

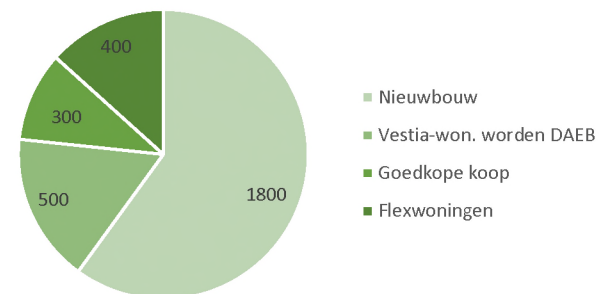
Groei woningvoorraad



Nieuwbouwambitie 8.100 woningen



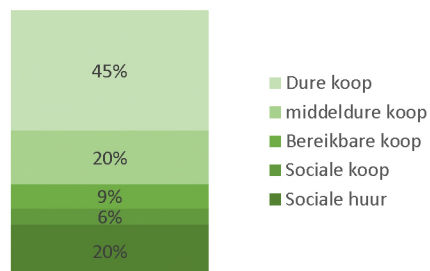
Sociale uitdaging Westland



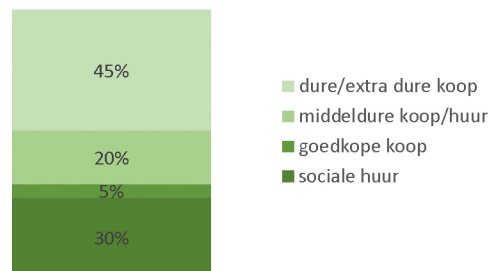


Verdeling prijssegmenten voor nieuwe bouwplannen

Woonvisie 2016



Nieuwe woonvisie



Ambitie zorg- en ouderenwoningen Huisvesting arbeidsmigranten

Nultredenwoningen	1240	Werkzaam in Westland	12.000
Geclusterde wooneenheden	400	Wonend in Westland	4.500
Aanpassing bestaande woningen	440	Aantal te realiseren wooneenheden tot 2030	substantieel (*)
Totaal	2080	(*) behoefte wordt periodiek getoetst	

Prijsgrenzen (prijspeil 2020):

Sociale huur: tot € 737, middeldure huur: tot € 950
 Goedkope koop: tot € 198.500, middeldure koop: tot € 310.000, dure koop: tot € 537.000, extra dure koop: vanaf € 537.000
 Corporaties mogen gezamenlijk 30 woningen per jaar verkopen of slopen (totaal 300 in 10 jaar)





3. Aanleiding voor de actualisatie van de Woonvisie

3.1 Grote en diverse woningvraag

De elf Westlandse kernen kennen een grote sociale samenhang en dorpse woonmilieus die onderscheidend zijn ten opzichte van de omliggende steden. In 2016 is de Woonvisie vastgesteld. Uitgangspunt daarbij was te bouwen voor de Westlandse woningvraag, in het bijzonder die van starters, doorstromers en senioren. Daarnaast is ook gebouwd voor de regionale vraag. Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente.

Tegelijkertijd is onze gemeente een onlosmakelijk deel van de regio en is er in Haaglanden een groot tekort aan woningen. Vooral het tekort aan betaalbare woningen is een probleem, de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zowel in gehele regio als in Westland snel opgelopen.

Tevens zijn er te weinig appartementen voor jongeren, starters en voor ouderen, al dan niet met een zorgvraag. Uit onderzoek van ABF blijkt dat deze problemen over tien jaar niet zijn opgelost als het bestaande nieuwbouwprogramma onveranderd zou worden uitgevoerd. Met de geactualiseerde Woonvisie 2020 – 2030 sturen we op het nieuwbouwprogramma, zodat die beter aansluit op de toekomstige vraag. Flexibele huisvesting met tijdelijke huurcontracten kunnen een tijdelijke oplossing zijn voor spoedzoekers, maar er moeten vooral meer gewone woningen gebouwd worden.

We willen de woningbouwopgave samenhangend met de opgaven op het gebied van de huisvesting van

arbeidsmigranten en zorgwoningen benaderen. De Woonvisie van 2016 besteedde aan deze belangrijke opgaven onvoldoende aandacht, ook dit is reden om de Woonvisie te actualiseren. Wat betreft arbeidsmigranten ligt er een grote opgave. Van de naar schatting 12.000 arbeidsmigranten die in Westland werken, wonen er ongeveer 4.500 binnen de gemeentegrenzen.

De trend van meer één- en tweepersoonshuishoudens en vergrijzing zet door, zo blijkt uit het onderzoek van ABF. Een verdubbeling van het aantal 75-plussers in 2040 betekent ook dat er meer bewoners met een zorgvraag zullen zijn. Het beleid van het Rijk en de gemeente is erop gericht dat zij zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Het aanbod zal ook hierop in moeten spelen.

Uit onderzoek van ABF blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen heeft lager dan de huurtoeslaggrens (€ 30.800 voor gezinnen en € 22.700 voor alleenstaanden). Nog eens 15% heeft een inkomen beneden € 36.800 en kan zo in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van alle woningen in onze gemeente staat echter maar ongeveer 20% te boek als sociale huurwoning. Het woningbouwprogramma sluit kwalitatief onvoldoende aan op de lokale vraag en daarom is het nodig bij te sturen en de Woonvisie te actualiseren.

3.2 Effecten van het Vestia-dossier en regiovraag op huurvoorraad

De woningvoorraad van Vestia, één van de corporaties met bezit in Westland, daalde van circa 3500 woningen in 2010 naar ruim 2800 woningen in 2020. Arcade en Wateringen Wonen hebben weinig nieuwbouwlocaties en zijn ondertussen bezig met de overname van de





woningen van Vestia in Westland. Uit het onderzoek van ABF blijkt dat de woningbehoefte van de doelgroep voor corporaties in Westland groot blijft, dit zijn de huishoudens met een inkomen beneden € 39.055. Deze doelgroep zal tot 2030 nog met 530 huishoudens toenemen (5%). Het aantal huishoudens in deze doelgroep blijft in de hele regio nagenoeg gelijk.

Bovendien streven gemeenten en corporaties in Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland naar een evenwichtigere spreiding van de corporatievoorraad in de regio over de verschillende gemeenten. Ze hebben hiertoe gezamenlijk onderzoek laten doen door ABF en RIGO. De noodzaak om woningbouwplannen aan te passen en meer sociale huurwoningen te bouwen is dus groter dan ooit.

Doordat ook woningen zijn gesloopt of verkocht, groeide de corporatievoorraad in de afgelopen jaren beperkt. Het verkoopbeleid van Vestia – noodzakelijk door de financiële problemen van de corporatie – is een van de oorzaken van deze ontwikkeling. Hier heeft de gemeente maar beperkt invloed op. Door bezwaar aan te tekenen bij de Autoriteit Woningcorporaties (BZK) heeft ze geprobeerd het overhevelen van de sociale huurwoningen naar de vrije markt te voorkomen. De insteek is nu dat vier corporaties het bezit van Vestia in Westland aankopen.

Conclusies:

- De demografische ontwikkelingen met meer ouderen, kleine huishoudens en tijdelijke huisvestingsvragen vraagt een andere samenstelling van de woningvoorraad en dus van het bouwprogramma.
- In grote delen van het land, en zeker ook in onze regio, is een groeiend woningtekort ontstaan. Dit tekort kan verzachtend werken bij de gevolgen van de Corona-uitbraak voor de woningmarkt.
- De woningproductie kan merendeels doorgang vinden, mogelijk na aanpassing naar meer sociale woningbouw.

4. Terugblik uitvoering Woonvisie 2016 op hoofdlijnen



In lijn met de Structuurvisie (vastgesteld in 2013) was het uitgangspunt om woningen te realiseren voor de autonome groei plus economisch gebonden. In de Woonvisie van 2016 was te lezen dat dat het geplande woningaanbod in de woningbouwprogrammering niet aansloot op de Westlandse woningbehoefte. Hier hoorde een woningbouwopgave bij van 350 woningen per jaar (300 voor de autonome groei en 50 voor mensen met een economische binding met Greenport Westland). In 2016 was al duidelijk dat er veel meer woningen gepland waren dan de jaarlijks boogde realisatie van 350 woningen. Het 'programmatisch overschot' van circa 150 woningen per jaar speelde in op grote woningvraag uit de regio Haaglanden. Hierbij speelde ook een rol dat voor veel plannen al grondexploitaties zijn vastgesteld en samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met marktpartijen.

In de nieuwe woongebieden die Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ) ontwikkelen zijn veel woningkopers afkomstig uit de regio, voor de dure koopwoningen. ONW realiseert tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster de wijken Duingeest, Tuinveld, Gantel de Baak en Waelpark. OBWZ is verantwoordelijk voor nieuwbouw in de Westlandse Zoom; tussen Monster en Kijkduin, bij Poeldijk en Kwintseil.

Door de sterk gestegen woningprijzen, verkoop en liberalisatie (doorschuiven van sociale huurwoningen naar de vrije sector) door Vestia en de achterblijvende

nieuwbouwproductie van corporaties is de vraag naar sociale huur in de afgelopen jaren groter geworden. Dit blijkt ook uit de opgelopen wachttijden voor woningzoekenden. De impuls naar een hoger aandeel sociale woningbouw is echter niet gerealiseerd. Het accent lag en ligt bij het woningbouwprogramma op de koopsector.

Een ander doel was om meer scheefwoners te laten doorstromen naar een koopwoning of vrije sector huurwoning. Scheefwoners zijn in dit verband huishoudens met een relatief hoog inkomen voor de sociale huurwoning die ze bewonen. Door meer nieuwbouw te ontwikkelen die aansluit op hun vraag kan dit proces op gang worden gebracht. De ambitie was dat 50 huishoudens per jaar doorstromen uit een sociale huurwoning naar een koopwoning of vrije sector huurwoning.

Ten tijde van de Woonvisie kwam de gewenste verdeling tussen betaalbaar, middelduur en duur (35-20-45%) niet overeen met de feitelijke programmering (18-29-52%). In het programma zaten te weinig sociale huurwoningen. 'De discrepantie tussen de gewenste toevoeging van betaalbare en middeldure woningen en de afspraken in de planvoorraad is fors en vraagt om bijsturing van het programma bij uitwerking ervan', is te lezen in de beleidsnota van 2016. Van de circa 7.200 geplande nieuwbouwwoningen (2020 tot en met 2030) hoort thans 31% tot de categorieën sociale huur, goedkope koop en middel dure koop/huur. Deze visie actualiseert dat beeld.

Conclusies:

- De behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen is in de regio het meest pregnant. Op basis van deze woonvisie wordt van de gemeente gevraagd aan de oplossing van deze tekorten bij te dragen in voorstellen voor het regionaal bouwprogramma.
- De mate waarin de betaalbare sociale huurvoorraad van Vestia behouden kan blijven schept een onzekerheid. Hoe dan ook verdient het sociale segment van de woningvoorraad extra aandacht.
- Ten tijde van de vorige Woonvisie kwam de programmering niet overeen met de gewenste verdeling tussen betaalbaar, middelduur en duur. Er zaten te weinig sociale huurwoningen in het programma.
- Er zijn jaarlijks aanzienlijk meer woningen gebouwd dan de woningbouwopgave van jaarlijks 350 woningen.
- Wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2016 verder opgelopen.

5. Gerealiseerde woningproductie 2016 – 2019





De afgelopen vier jaar (2016 tot en met 2019) zijn 2.550 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld 640 per jaar. Zie tabel 1.

TABEL 1: AANTAL OPGELEVERDE NIEUWBOUWWONINGEN IN WESTLAND 2016-2019

	sociale huur	sociale koop	bereikbare koop tot € 231.000	vrije sector huur	vrije sector koop, boven de € 231.000	TOTAAL
2016	15	90	79	16	399	599
2017	34	17	26	61	372	510
2018	106	53	148	32	502	841
2019	33	14	12	0	550	609
Totaal	188	174	265	109	1823	2559
Gemiddeld/jaar	47	44	66	27	456	640
Aandeel gem.	7%	7%	10%	4%	71%	100%

NB: De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd ten opzichte van de bedragen uit de Woonvisie 2016.

Het gerealiseerde aantal van gemiddeld 640 woningen is daarmee in lijn met de verwachting dat circa 20% van de geprognosticeerde productie jaarlijks doorschuift, het zogenaamde 'boeggolf-effect'. Voor 2020 staan per voorjaar 2020 circa 1.000 woningen gepland.

In de Woonvisie 2016 was het uitgangspunt minimaal 35% betaalbare nieuwbouw te realiseren.

TABEL 2: AANDEEL GEPLANE EN GEREALISEERDE BETAALBARE WONINGEN IN WESTLAND 2016-2019

	sociale huur	goedkope koop tot € 188.000	bereikbare koop tot € 218.500 en middeldure huur	TOTAAL
Beoogd Aandeel	20%	6%	9%	35%
Realisatie	7%	7%	10%	24%
Actueel bouw-programma	12%	4%		

NB: De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd ten opzichte van de bedragen uit de Woonvisie 2016. Voor goedkope koop geldt in 2020 een maximum van € 198.500 en voor middeldure koop een maximum van € 231.000.

Het in 2016 ingezette beleid leidde tot een gezamenlijke opgave voor de corporaties van minimaal 100 sociale huurwoningen per jaar, in totaal 1.500 van 2016 tot en met 2030. De afgelopen vier jaar zijn in totaal 188 sociale huurwoningen opgeleverd. In het eerste kwartaal van 2020 heeft Arcade een project opgeleverd in Monster (36 sociale huurwoningen). Met het project ONW-Rijnvaart in 's-Gravenzande (44 woningen, Wonen Wateringen) komt de teller op 268 opgeleverde sociale huurwoningen in de periode 2016 – 2020 (per jaar gemiddeld 54 woningen, ofwel net de helft van het beoogd gemiddelde). Per jaar fluctueren de aantallen fors.

Sociale huurwoningen werden voorheen met name gebouwd op het eigen grondbezit van corporaties. In de Woonstrategie 2030, het Uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie van 2016, werd al geconstateerd dat deze planvoorraad opdroogt. De bepalingen van de Woningwet laten de corporaties beperkt ruimte voor actieve grondverwerving. Door verkoop en liberalisatie zijn er de afgelopen jaren circa 600 sociale huurwoningen uit de Vestia-voorraad in Westland verdwenen.

De achterblijvende woningproductie door corporaties wordt voor een deel veroorzaakt door de financiële positie van Vestia, één van de vier corporaties met woningen in Westland. Vestia ontwikkelt in Westland geen nieuwbouw meer en is in onderhandeling met een aantal corporaties over verkoop van haar bezit in Westland.

Conclusies:

- In de jaren 2016 tot en met 2019 zijn in de gemeente jaarlijks gemiddeld 640 woningen gebouwd. Een forse prestatie, mede dankzij de actieve samenwerkingsverbanden van de gemeente met marktpartijen.
- Bouwen door corporaties bleef achter door de situatie van Vestia en een tekort aan betaalbare bouwgrond.
- Waar de afgelopen jaren veel is gebouwd voor koopkrachtige instroom, wordt van de gemeente gevraagd de komende periode de woningvraag naar betaalbare sociale huurwoningen meer centraal te stellen.

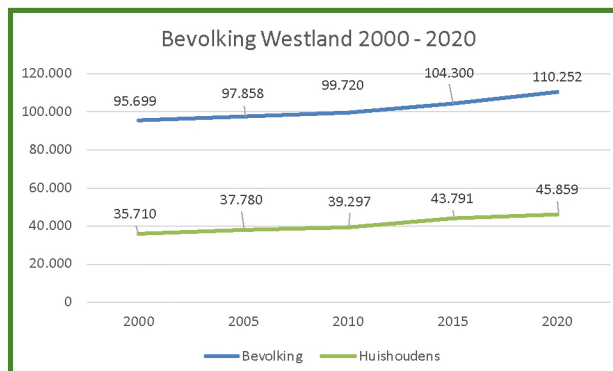


6. Huidige situatie op de Westlandse woningmarkt



6.1 Bevolking, huishoudens, woningvoorraad

De gemeente Westland telt 110.252 inwoners (stand december 2019), verdeeld over 11 kernen. De bevolking is sinds 2005 gegroeid met ongeveer 13%. Dit betekent dat het bevolkingsaantal van Westland bijna twee keer zo snel is gestegen als de Nederlandse bevolking, die in die periode circa 7% groeide. De Westlandse groeicijfers lopen wel in pas met die van de regio Haaglanden (12%). De gemeente Westland kent een relatief groot aandeel eenpersoonshuishoudens.



TABEL 3 BEVOLKING EN HUISHOUDENS GEMEENTE WESTLAND 2000-2020

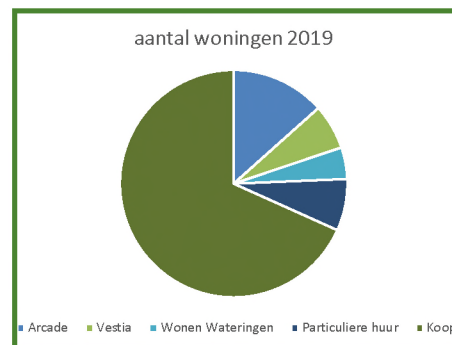
	2000	2005	2010	2015	2020
Bevolking	95.699	97.858	99.720	104.300	110.252
Huishoudens	35.710	37.780	39.297	43.791	45.859

TABEL 4 SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD WESTLAND PER DECEMBER 2019

	Aantal woningen	% van totaal	daeb	niet-daeb
Arcade	5.956	13	5.174	782
Vestia	2.863	6	1.750	1.113
Wonen Wateringen	2.001	4	1.779	222
Particuliere huur	3275	8		
Koop	30.353	68		
Totaal	44.448		8.703	2.117

NB: DAEB staat voor sociale huurwoningen, die corporaties aanhouden als Dienst van Algemeen Economisch Belang; ook in de particuliere huursector bevinden zich betaalbare huurwoningen.

Het totale aantal woningen is in tien jaar tijd met meer dan 10% gegroeid. Ruim driekwart bestaat uit eengezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt met € 282.000 boven Den Haag (€ 241.000) en Zuid-Holland (€ 214.000).





6.2 De voorraad sociale huurwoningen

De corporatievoorraad bedraagt ruim 10.800 woningen, dit is ongeveer een kwart van alle woningen in de gemeente Westland. Van de corporatiewoningen binnen de gemeente heeft 80% een huur onder de grens voor sociale huur van € 737 per maand.

De sociale huurwoningen met een huur beneden € 737 staan in de boekhouding van de corporatie als DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen het sociale deel van de woningvoorraad van corporaties en het vrije sector deel. Een woning met het label 'niet-DAEB' kan nu nog wel een huur hebben lager dan € 737, maar de woning is al wel bestemd als vrije sector huurwoning of koopwoning. Als de huidige huurder verhuist, krijgt de niet DAEB-woning een hogere markthuur of wordt verkocht. Van alle woningen in Westland kunnen we nog maar ongeveer 20% beschouwen als sociale huurwoning als de plannen van Vestia doorgaan.

6.2.1 Arcade

Arcade bezit in Westland ruim 2.900 eengezinswoningen en bijna 2.900 appartementen, verdeeld over 8 kernen (Ter Heijde, Monster, 's-Gravenzande, Heenweg, Poeldijk, De Lier, Naaldwijk en Honselersdijk). Driekwart van de huren is onder de tweede aftoppingsgrens, € 663 per maand. Daarnaast heeft de corporatie in Westland 143 zorgseenheden. In totaal bezit Arcade circa 8.700 verhuureenheden, behalve in Westland is de corporatie ook actief in Den Haag. Arcade heeft een ontwikkelportefeuille van 1.300 woningen (nieuwbouw en renovatie) in Westland en Den Haag.

6.2.2 Wonen Wateringen

Wonen Wateringen verhuurt momenteel circa 2.000 sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen in de kernen Wateringen en Kwintshoeul. Bijna de helft daarvan bestaat uit eengezinswoningen, de andere helft uit appartementen.

6.2.3 Vestia

Vanwege haar wankelende financiële positie heeft de corporatie enkele jaren geleden besloten een deel van haar portefeuille naar het niet DAEB-deel van haar woningvoorraad over te hevelen met de intentie om deze voorraad te verkopen of commercieel te verhuren. Vestia is met een bezit van ruim 2.800 huurwoningen in Westland een grote speler op de woningmarkt. Vestia beschouwt Westland niet langer als haar kerngebied en wil de sociale woningvoorraad hier verkopen. De corporatie heeft bezit in Naaldwijk, Honselersdijk en Maasdijk.

Als het 'scheidingsvoorstel' van Vestia goedgekeurd zou worden, bestaat nog maar circa 20% van de hele Westlandse woonvoorraad uit sociale huurwoningen. In vergelijking met de andere gemeenten in de regio scoort Westland daarin laag. Daarom is in het convenant Gaten Dichten vastgelegd dat de corporaties proberen 2.000 woningen van Vestia voor de doelgroep te behouden.

De verhouding DAEB/niet-DAEB van het Vestia-bezit in Westland was 90/10, wat neer komt op 10% huurwoningen in de vrije sector en 90% sociale huur. Volgens het 'scheidingsvoorstel' van Vestia kunnen de huren van 40% van de Vestia-woningen in Westland na verhuizing fors worden verhoogd en dan zijn deze niet meer bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. De gemeente heeft bezwaar aangetekend tegen het scheidingsvoorstel van Vestia.

Vier corporaties (Arcade, Wonen Wateringen, Wassenaarse Bouwstichting en Wonen Midden-Delfland) willen woningen van Vestia in Westland overnemen. Zo kunnen

idealiter ruim 2.800 (sociale) huurwoningen beschikbaar blijven. De corporaties kunnen deze aankoop pas in 2021 afronden, als hun bod slaagt.

6.2.4 Bevordering doorstroming

Het percentage scheefwoners in de sociale woningvoorraad in Westland ligt volgens ABF rond 28%, aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Haaglanden. Nieuwbouw die aansluit op de vraag moet doorstroming op gang brengen. Zo kan doorstroming van senioren in eengezinswoningen worden bevorderd met appartementen in de dorpskernen, nabij voorzieningen en indien nodig met zorgaanbod. De andere kant van de medaille is dat scheefwoners zorgen voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de wijk, wat belangrijk is voor de leefbaarheid. Bij nieuwbouwplannen streven we ook naar een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

6.2.5 Schaarste, inschrijfduur en slaagkans

De druk op de woningmarkt en in het bijzonder de sociale huurmarkt is afgelopen jaar verder toegenomen, blijkt uit de rapportage van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning, het aantal maanden dat een woningzoekende staat ingeschreven voordat hij of zij een woning vindt, is weer verder opgelopen, ook in Westland. De gemiddelde wachttijd in de regio is opgelopen tot 61 maanden, 7 maanden langer dan in 2018. De wachttijd voor starters in de regio is gestegen van 66 naar 72 maanden en voor doorstromers – mensen die een andere woning achterlaten – van 35 naar 43.

In Westland is de gemiddelde wachttijd voor alle sociale

huurwoningen oplopen van 47 in 2018 naar 60 in 2019. Doorstromers moeten gemiddeld 50 maanden wachten, meer dan een half jaar langer dan in de regio. Starters moeten nog meer geduld hebben, hun gemiddelde wachttijd is 76 maanden.

In Westland werden in 2019 489 sociale huurwoningen verhuurd aan nieuwe bewoners, waarvan de helft aan bewoners uit Westland. De slaagkans voor een huurwoning die hier wordt aangeboden, is teruggelopen van 18,9% in 2015 tot 10,8% in 2019. In onze gemeente maken woningzoekenden minder kans om een woning te vinden dan in Delft, Den Haag en Zoetermeer. Maar in Pijnacker-Nootdorp, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Wassenaar is het nog lastiger. Vorig jaar waren er 23.691 woningzoekenden die hebben gereageerd op een aangeboden huurwoning in Westland, 1.961 woningzoekenden uit Westland en de rest uit andere gemeenten. Opvallend is het relatief hoge aantal weigeringen in Westland, met 9,3 weigeringen per advertentie is dat het hoogste aantal van alle gemeenten in de regio Haaglanden.

De cijfers van de oplopende wachttijd en verminderde slaagkans laten zien dat er een tekort van sociale huurwoningen in het Westland. Dit tekort zal verder oplopen als de woningen van Vestia niet behouden kunnen worden voor de sociale voorraad.

6.3 Particuliere huur

De particuliere huursector is van 2012 tot en met 2018 gegroeid met ruim 550 woningen tot bijna 3.300, zo blijkt uit het onderzoek van ABF voor de gemeente

Westland. Dit is 7% van de totale voorraad. De groei van de particuliere huursector was met 18% relatief het sterkst, de koopvoorraad groeide met 7%. Volgens ABF is dit deels te verklaren door het fenomeen buy-to-let, bestaande koopwoningen die worden aangekocht om vervolgens te verhuren.

Een deel van de particuliere huurwoningen heeft huur beneden de grens van € 737, de huurprijs die door corporaties wordt gehanteerd om onderscheid te maken tussen het sociale segment en de vrije sector. Uit onderzoek is dit echter niet op te maken voor hoeveel woningen dit geldt. Er zijn geen afspraken met particuliere verhuurders over behoud van deze relatief goedkope voorraad.

6.4 Koopwoningen

De koopvoorraad is in de periode 2012-2018 met bijna 1.800 koopwoningen gegroeid tot ruim 30.000, een groei van 7%. Het aandeel koopwoningen in de gemeente Westland is sinds 2012 gestegen van 65,8% tot 68,3%. Voor Nederland is dit aandeel 57,4% (56,6% in 2012).

Conclusies:

- Het aandeel koopwoningen in de gemeente groeide met enkele procenten naar ruim 68%.
- Het aandeel huurwoningen daalde derhalve, vooral in de sociale prijsklasse.
- De positie van Vestia was hierin van bijzonder belang.
- De benodigde wachttijd voor een sociale huurwoning liep op tot 60 maanden.

7. Ontwikkelingen Rijksbeleid en regionaal beleid richting 2030



7.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Het landelijk woningtekort is opgelopen tot 3,2% van de totale woningvoorraad, blijkt uit een kamerbrief van minister van Wonen en Milieu (februari 2020), het actuele tekort bedraagt meer dan 300.000 woningen. In de Nationale Woonagenda staat de gezamenlijke ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen. In de Woondeal voor de Zuidelijke Randstad (een overeenkomst tussen Rijk, Provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen) is de opgave vastgelegd om in de Zuidelijke Randstad 100.000 extra woningen te bouwen tot en met 2025.

Met een woningbouwimpuls van 2 miljard euro en beleid voor een beter functionerende woningmarkt zet het kabinet een stap vooruit voor starters, mensen met een laag- en middeninkomen en diverse kwetsbare groepen die zoeken naar een geschikte en betaalbare woning in stedelijke regio's. De woningbouwimpuls is een vervolg op de Nationale woonagenda en woondeals.

In 2019 is de Woondeal Zuidelijke Randstad gesloten, waarin onder andere de negen gemeenten uit de woningmarktregio Haaglanden samen met de Provincie Zuid-Holland en een aantal andere gemeenten uit de Zuidvleugel afspraken hebben gemaakt met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) over de noodzakelijke woningbouwproductie. Deze regio heeft één van grootste uitdagingen op het gebied van woningbouw in Nederland. Een goede inzet van de Woningbouwimpuls-middelen is essentieel voor het succesvol kunnen inlopen van het grote woningtekort in Haaglanden.

De laatste regionale prestatieafspraken zijn van 2015 en in 2017 hebben de 9 gemeenten en 15 corporaties in Haaglanden het convenant "Gaten Dichten" gesloten. De partijen hebben afgesproken om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Deze nieuwe woningmarktafspraken zijn een verdieping en verbreding van het convenant 'Gaten dichtten'. Een belangrijk bespreekpunt bij het convenant is het verkleinen van de verschillen binnen de regio op het gebied van de percentages van de betaalbare en beschikbare woningen voor de primaire doelgroep van beleid. Voor Westland was de opgave volgens het convenant "Gaten dichtten" om 3.500 sociale huurwoningen te realiseren, 1.500 nieuwbouwwoningen en 2.000 bestaande Vestia-woningen die na overname door andere corporaties behouden blijven als sociale huurwoning.

Mede op verzoek van de provincie Zuid-Holland wordt gesproken over een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad over de gemeenten binnen de regio. De provincie Zuid-Holland ziet daarbij een lokale medeverantwoordelijkheid bij elke gemeente voor het oplossen van de regionale opgave. Deze is vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

Onder de doelgroepvoorraad wordt in regio Haaglanden verstaan de corporatiewoningen met een huur beneden € 737 per maand, particuliere huurwoningen met een maandhuur lager dan € 737 en koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 180.000.

Het ABF-rapport 'Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden' heeft de totale regionale opgave in kaart gebracht. Dit rapport levert cijfermateriaal over de



omvang, zoals hoeveel woningen moeten in de regio Haaglanden worden toegevoegd tot 2030, spreiding, en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De scheidingsvoorstellen van Vestia zijn hierin verwerkt. Op basis van het ABF-rapport is geconstateerd dat Westland tot 2030 een woningbouwopgave heeft van netto 4.610 zelfstandige woningen, waarvan 3.960 in de doelgroepvoorraad. Als uit wordt gegaan van het totale aantal woningen dat Westland volgens het geldend beleid tot 2030 wil bouwen (circa 7.200), zou de regionale opgave voor de doelgroep nog hoger uitkomen (4.760 woningen). De aantallen sociale huurwoningen in het Meer Evenwichtscenario liggen meer dan twee keer zo hoog als het aantal gewenste sociale huurwoningen volgens de Woonvisie van 2016. Hierbij is geen rekening gehouden met andere opgaven die de gemeente Westland heeft, zoals de huisvesting voor arbeidsmigranten en ruimtelijke beperkingen van de economische structuur. Eveneens belangrijke opgaven waar de Provincie Zuid-Holland de gemeente Westland op aanspreekt.



TABEL 5 REGIONALE OPGAVE VOOR WESTLAND TOT 2030 VOLGENS PROVINCIE

	scenario o.b.v. bestaand bouwprogramma	scenario o.b.v. evenwichter verdeling sociale huur over regio	scenario o.b.v. extra hoog bouwprogramma	scenario o.b.v. evenwichtiger verde- ling en extra hoog bouwprogramma
Corporatiewon. DAEB	1.750	3.730	2.350	4.310
Particuliere huur < 737	-720	-220	-660	-160
Goedkope koop < 180.000	270	450	370	610
Opgave 2019-2030	1.300	3.960	2.060	4.760

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF 2019)

Conclusie:

Toenemend werken de hogere overheden aan een meer centrale regie op de woningbouwprogrammering. Daarbij wordt naar meer evenwicht gestreefd in het opvangen van bijzondere doelgroepen van beleid op de woningmarkt. Rekenkundig benaderd zou de gemeente voor dit evenwichtsbeeld bijna 4.000 betaalbare huur- en koopwoningen moeten realiseren tot 2030.

7.2 Omgevingsvisie Westland: visie op groei

Een belangrijk uitgangspunt voor de Concept Omgevingsvisie is om het leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit in Westland in evenwicht te houden met de economische groei en ontwikkeling van de Greenport.

ABF heeft verschillende scenario's opgesteld om de bevolkingsgroei te ramen, gebaseerd op het huidige woningbouwprogramma, veronderstelling van binnenlandse en buitenlandse migratie en een plus-variant om de grenzen aan de uitbreidingsmogelijkheden te verkennen. In alle scenario's groeit de Westlandse bevolking, maar er zijn grote verschillen. De Concept Omgevingsvisie

komt ongeveer op dezelfde bevolkingsgroei uit als het ABF-scenario WBR (Woning Behoeft Raming), dat is gebaseerd op het bekende nieuwbouwprogramma en overeenkomt met de raming van de Provincie. Bij de actualisatie van de Woonvisie gaan we vooralsnog uit van een groeiraming volgens het WBR-scenario, omdat die voortbordurt op het bestaande woningbouwprogramma en geen te grote druk legt op het bestaande bebouwde gebied. WBR+ doet dat wel en het Migratie-O scenario (net zoveel nieuwkomers als vertrekkers) is niet reëel gezien de demografische ontwikkeling van de Zuidelijke Randstad, de werking van de regionale woningmarkt en het internationale karakter van de glastuinbouw.

TABEL 6 SCENARIO'S VOOR BEVOLKINGSGROEI 2040

Groeiraming	Aantal inwoners 2040	Bevolkingsgroei t.o.v. 2020
Migratie-0 scenario (1)	113.000	2,50%
WBR (conform raming Provincie) (2)	128.000	16,10%
WBR+ (3)	137.000	24,30%
CPB (Nederland)	19.036.000	9,30%

Het bestaande bouwprogramma komt op hoofdlijnen uit op de middenvariant. Hiermee wordt de autonome groei van inwoners geacommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw (naast de harde plannen die reeds planologisch geregeld zijn). Dit gebeurt mede in combinatie met inbreiding door bijvoorbeeld hoger te bouwen. Tegelijkertijd wordt ingezet op het verbeteren de kwaliteit van de omgeving met meer verblijfsgroen in combinatie met waterberging en verduurzaming van woningen.

Conclusies:

- Het bestaande bouwprogramma van de gemeente komt overeen met de middenvariant. De middenvariant komt, met een bandbreedte vanuit de geformuleerde ambities grosso modo overeen met de WBR-raming.
- Daarmee is er ruimte voor een positief saldo van migratie vanuit de regio naar de gemeente, en voor de intensivering van het sociaal bouwprogramma, mede in het licht van meer evenwicht in de regio.



7.3 Ontwikkeling huishoudens en inkomens

Onderzoeksbureau ABF heeft in opdracht van de gemeente de verwachte ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Westland in beeld gebracht. Dit heeft ze ook gedaan voor de regio Haaglanden (alleen kwantitatief, RIGO deed de kwalitatieve vertaling) en in 2018 voor woningcorporatie Arcade.

In Tabel 7 wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type en leeftijd in de gemeente Westland weergegeven. Westland telde in 2018 ongeveer 45.440 huishoudens. Volgens het WBR-scenario zullen er dat in 2030 zo'n 7.200 meer zijn. Verder laat de tabel zien dat:

- Het aantal oudere alleenstaanden stijgt met ruim 60 procent tot 2030.
- Ook het aantal alleenstaanden van 30-64 jaar neemt nog tot 2030 toe maar vermindert daarna weer.
- Van de paren zonder kinderen is al ruim de helft 65 jaar of ouder. Dit aantal zal naar 2030 toe en verder nog stijgen.
- Het aantal jongere paren zonder kinderen zal tot 2030 nog licht stijgen maar daarna gaan afnemen.
- Gezinnen en eenoudergezinnen zullen beide in aantal toenemen tot 2030.

TABEL 7 HUISHOUDENS NAAR TYPE EN LEEFTIJD IN DE GEMEENTE WESTLAND 2018 – 2040)

	Stand			Mutatie	
	2018	2030	2040	2018-2030	2030-2040
Alleenstaand tot 30 jaar	2.640	2.690	2.680	50	-20
Alleenstaand 30-64 jaar	6.490	7.310	7.040	820	-270
Alleenstaand 65 jaar en ouder	5.090	8.270	10.090	3.180	1.820
Paar zonder kinderen tot 30 jaar	1.110	1.200	1.080	90	-120
Paar zonder kinderen 30-64 jaar	5.630	5.960	5.150	330	-810
Paar zonder kinderen 65+	7.230	8.300	9.010	1.070	710
Gezin	14.470	15.740	16.550	1.270	810
Eenoudergezin	2.790	3.210	3.270	430	50
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Bron: Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040 (ABF 2019)

Tabel 8 maakt de inkomensontwikkeling in Westland inzichtelijk. Wat opvalt is dat het aantal huishoudens met een hoog inkomen het sterkst groeit in Westland. Als de voorspelling van ABF uitkomt zal in 2040 meer dan de helft (54%) van het totaal aantal huishoudens een hoog inkomen hebben (€ 47.072 prijspeil 2018). Dit is het gevolg van inkomensstijging enerzijds en vestiging van hogere inkomens anderzijds door het relatief grote aantal dure koopwoningen dat wordt gebouwd.

Uit onderzoek van ABF blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen heeft lager dan de huurtoeslaggrens (€ 30.800 voor gezinnen, € 22.700 voor alleenstaanden). Nog eens 15% heeft een inkomen beneden € 36.800 en kan zo in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Van alle woningen in onze gemeente staat echter maar ongeveer een vijfde te boek als sociale huurwoning. Het aantal sociale huurwoningen is teruggelopen door het beleid van Vestia.

TABEL 8 HUISHOUDENS NAAR INKOMEN, WESTLAND 2018-2040

	2018	2030	2040	groei 2030	groei 2040
Doelgroep huurtoeslag	10.150	10.680	10.400	530	-290
Overige EC-doelgroep	7.020	7.980	8.060	960	80
Middeninkomens	5.330	6.290	6.630	960	340
Hoge inkomens	22.950	27.720	29.760	4.770	2.040
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Bron: Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040 (ABF 2019)



8. Doelgroepen van beleid



8.1 Benoemen doelgroepen van beleid

Doelgroepen van beleid voor het woonbeleid zijn die groepen van burgers die op grond van hun sociaal-economische kenmerken bijzondere aandacht behoeven in het woonbeleid. De gemeente onderkent de volgende doelgroepen van woonbeleid:

- Starters
- Gezinnen
- Ouderen: 65- en 75-plushuishoudens
- Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen
- Huishoudens met middeninkomens
- Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag
- Vergunninghouders (vluchtelingen)
- Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

In deze visie wordt de situatie en het beleid per doelgroep van beleid toegelicht met een terugblik en een vooruitblik

8.2 Starters

8.2.1 Terugblik starters

Onder starters verstaan we de huishoudens die voor het eerst de stap naar een zelfstandige woning maken. Ze zijn op zoek naar een nieuwe woning, maar laten er geen achter en zijn vaak jonger dan 30 jaar. In de gemeente Westland richten zij zich van oudsher vaak direct op een eengezinskoopwoning, steeds meer starters vertonen voorkeur voor appartementen en huurwoningen. Dit komt door de sterk gestegen koopprijzen en aangescherpte financieringseisen. Uit onderzoek van ABF blijkt dat ruim een derde van de Westlandse starters voorkeur heeft voor een eengezinskoopwoning en iets minder dan een derde voor een huurappartement.



Figuur 1 Woonwensen starters Westland

8.2.2 Vooruitblik starters

De verwachting is dat door de Corona-crisis de komende een á twee jaar of langer meer starters willen huren, vorig jaar had de helft van de starters voorkeur voor huur. Ook op de langere termijn zullen ze vaker op zoek zijn naar een huurwoning, omdat koopwoningen voor starters door de sterk gestegen prijzen minder goed bereikbaar worden. Om tegemoet te komen aan de vraag zullen we in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen als dat nodig is voor medewerking aan huisvestingsoplossingen voor starters in de vorm van tijdelijke flexwoningen.

8.3 Gezinnen

8.3.1 Terugblik gezinnen

Ruim een derde (36%) van de huishoudens in Westland bestaat uit gezinnen met kinderen. Landelijk is dit aandeel iets lager, namelijk 33%. De afgelopen 15 jaar zijn er in de nieuwbouwwijken veel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en villa's gebouwd. Die zijn vooral in trek bij huishoudens met kinderen, deels ook uit de regio.

8.3.2 Vooruitblik gezinnen

Het aantal tweeoudergezinnen met kinderen zal in Westland tot 2040 groeien met 15%, zo verwacht ABF. Eengezinswoningen blijven op lange termijn in trek bij deze doelgroep. Het aantal eenoudergezinnen neemt nog iets sneller toe, met 17%. Het aandeel gezinnen met kinderen blijft de komende 20 jaar gelijk, omdat de Westlandse bevolking als geheel ongeveer even hard groeit.

8.4 Ouderen: 65- en 75-plus huishoudens

8.4.1 Terugblik Ouderen 65- en 75-plus huishoudens

Op dit moment is 19,2% van de Westlandse bevolking ouder dan 65, 8,2% is ouder dan 75. Dit loopt in pas met het Nederlandse gemiddelde. Op dit moment telt Westland al meer huishoudens van 75-plussers dan jongere huishoudens (tot 30 jaar). Ouderen, volwassenen én jongeren met een hulpvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. We streven naar een aanbod van voorzieningen in de kernen die ontmoeting en zelfredzaamheid bevorderen. We hebben ons in het Sociaal Beleidskader daarom ten doel gesteld om voldoende woonruimte te bieden voor die inwoners die voor de veranderingen in het sociaal domein in een instelling een plek zouden hebben gevonden. Dat stelt eisen aan de leefomgeving. Als tweede doel stelden we dat we de noodzakelijke zorg en ondersteuning in of nabij de woning gaan organiseren. De gemeente Westland, de corporaties, aanbieders van zorg en welzijn en het zorgkantoor DSW werken met deze doelen voor ogen samen om ervoor te zorgen dat inwoners van de gemeente langer thuis, of weer thuis kunnen wonen. Naast passende zorg en een passend

woonaanbod is het nodig om de juiste voorzieningen in de kernen te bieden. We organiseren de ondersteuning overzichtelijk, dichterbij en meer integraal.

8.4.2 Vooruitblik ouderen: 65- en 75-plus huishoudens

Het aantal oudere alleenstaanden (65-plussers) verdubbelt bijna tot 2040. Het aantal gehuwde/samenwonende 65-plussers die geen kinderen (meer) thuis hebben wonen stijgt met 25%. Over 20 jaar is 35% van het totaal aantal huishoudens in Westland ouder dan 65, nu is dat 27%. Hoewel veel senioren voorkeur zullen hebben om zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning en woonomgeving te blijven wonen, zal een deel willen of moeten verhuizen naar een appartement. Van de 65-plussers zoekt 40% in dat geval een huurwoning en 60% (weer) een koopwoning.

In 2040 zal Westland ook twee keer zoveel 75-plussers tellen als nu (ruim 12.000). Van de 75-plussers heeft ongeveer de helft geen zorgvraag. Van de andere helft heeft 2/3 alleen behoefte aan ondersteuning, 1/3 heeft behoefte aan zware zorg.

Het aantal alleenstaande 75-plussers met een mobiliteitsbeperking zal gaan stijgen met 75% tot 2040, het aantal samenwonende 75-plussers met een mobiliteitsbeperking stijgt met 35%.

Door de veranderingen in het zorgstelsel blijven mensen langer thuis wonen en is er meer behoefte aan levensloopbestendige en voor ouderen toegankelijke woningen met zorgopties.





We moeten dus zorgen dat er voldoende toegankelijke woningen met zorgaanbod gebouwd worden in Westlandse kernen, dichtbij de voorzieningen. Een sterke stijging van 75-plussers – al dan niet met een zorgvraag – wordt vooral voorzien in kernen Poeldijk, Monster, 's-Gravenzande, De Lier en Naaldwijk. Door de vergrijzing ontstaat er ook vraag naar extra verpleeghuisplaatsen.

In de gesprekken die de gemeente voert met zorgpartners wordt de wens van zorg dichtbij continu benadrukt. Zorg dichtbij organiseren betekent het clusteren van voorzieningen, bij voorkeur in woonzorgzones. Deze

woonzorgzones zouden dan gerealiseerd moeten worden in de nabijheid van de dorpscentra. Om doelgroepen die minder mobiel zijn of meer ondersteuning en zorg vragen, optimaal te faciliteren in hun zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie, dient naast de specifieke levensloopbestendige eigenschappen van de woning en woonomgeving meer rekening te worden gehouden met de afstand van de woning ten opzichte van cruciale voorzieningen. Denk hierbij aan zorg gerelateerde voorzieningen als huisarts, apotheek, woon/zorgcomplexen en zorgsteunpunten, maar ook basisvoorzieningen voor dagelijks levensonderhoud en ontmoetingsfuncties. Dit zijn bijvoorbeeld de supermarkt, winkelcentra en wijkontmoetingscentra. Landelijk onderzoek naar de effecten van woonzorgzones wijst uit dat kwetsbare oudere die in een dergelijke zone wonen minder snel achteruitgaan en langer zelfstandig blijven wonen..

Belangrijk bij levensloopgeschiktheid is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving. Wij zullen, als beheerder van de openbare ruimte, ook dit aspect van het wonen moeten meenemen, al dan niet in overleg met de woningcorporaties en particuliere woningeigenaren. We werken de randvoorwaarden om deze voornemens te realiseren uit in het voorstel Bouwbesluit+. Het Rijksbeleid is erop gericht om inwoners langer zelfstandig te laten wonen en meer levensloopbestendige nultreden woningen te creëren. De nieuwe 0-treden woningen die geschikt zijn voor ouderen moeten in gestapelde bouw (appartementen) worden gerealiseerd. In het onderzoek van ABF staat dat er tot 2040 behoefte is aan 1.240 nieuwe 0-treden woningen, 400 geclusterde wooneenheden (bijvoorbeeld woon-zorgcomplexen, serviceflats of

aanleunwoningen) en 420 aangepaste woningen. Dit zijn bestaande woningen met bouwkundige aanpassingen om ze geschikt te maken voor mensen met een lichamelijke beperking. De nieuwbouw van appartementen maakt deel uit van het woningbouwprogramma tot 2030.

Westland wil in de vijf grootste kernen innovatieve woonconcepten zoals groepswonen voor ouderen ontwikkelen, dichtbij de voorzieningen. Ook is het mogelijk om deze concepten met verschillende zorgvoorzieningen te combineren, zoals bij de herontwikkeling Naaldhorst. Met de innovatieve woonconcepten kan het gat tussen geheel zelfstandig wonen en het wonen in een verpleeghuis worden gedicht. Bijkomend voordeel is dat hiermee de doorstroming uit eengezinswoningen wordt bevorderd.

Om verantwoord zelfstandig te kunnen wonen moeten er voldoende geschikte woningen zijn. Onderzoeksbureau Companen voert een onderzoek uit om zicht te krijgen op de geschiktheid van het reguliere woonaanbod en de match tussen de huidige en toekomstige vraag met het huidige reguliere woon- en woonzorgaanbod op kernniveau. Bijzondere doelgroepen die aandacht nodig hebben zijn jongeren die in aanmerking komen voor begeleid wonen, dementerenden en GGZ-cliënten.

Conclusie:

Uit lopend onderzoek zal de toekomstige behoefte aan intramurale en extramurale woon/zorg voorzieningen blijken. De gemeente zet in op innovatieve, toekomstbestendige concepten, die vooral in de vijf grootste kernen gerealiseerd zullen kunnen worden.

8.5 Huishoudens die voornamelijk zijn aangewezen op sociale huurwoningen

8.5.1 Terugblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen

Uit onderzoek van ABF blijkt dat 22% van de Westlanders een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft (de doelgroep voor corporaties). Deze huishoudens komen in aanmerking voor huurtoeslag als ze in een sociale huurwoning wonen. Nog eens 15% heeft een wat hoger inkomen maar onder € 39.055 (de zogenaamde EU-grens) kan ook in aanmerking komen voor een beperkt deel van de sociale huurwoningen in Westland. Dit wordt in de corporatiewereld de secundaire doelgroep genoemd.

8.5.2 Vooruitblik huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen

Het aantal huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep) zal tot 2030 nog toenemen met 530, verwacht ABF in zijn onderzoek. Op dit moment telt de gemeente ruim 10.000 huishoudens met een inkomen beneden deze grens. Tussen 2030 en 2040 zou deze doelgroep volgens de prognose van ABF licht kunnen dalen.

Het aantal huishoudens met een inkomen net daarboven (tussen € 39.055 en € 43.574) is in Westland ook talrijk, op dit moment ruim 7000. Deze groep huishoudens groeit de komende 10 jaar met bij 100 en daarna nog beperkt.

Westland maakt deel uit van de regionale woningmarkt Haaglanden en ook daar voorziet ABF een groei van het aantal het huishoudens (12%). Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag blijft ongeveer gelijk en de huishoudens met een inkomen net daarboven stijgt licht.

8.6 Huishoudens met middeninkomens

8.6.1 Terugblik huishoudens met middeninkomens

De vraag naar woningen in het middenhuursegment en middeldure koopsegment is het afgelopen decennium gestegen door de druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten we ook nieuwe manieren vinden om aan de toenemende vraag naar deze woningen te kunnen voldoen. Het middenhuursegment en middeldure koopsegment is essentieel voor huishoudens met een middeninkomen en het goed functioneren van de woningmarkt.

8.6.2 Vooruitblik huishoudens met middeninkomens

Het aantal huishoudens met een middeninkomen (tot ruim € 47.000) groeit de komende 10 jaar volgens de prognose van ABF met 960 (25%). Hoewel het aantal middeninkomens minder snel toeneemt dan het aantal hoge inkomens verdient ook deze groep speciale aandacht, want ze verdienen net teveel voor een sociale huurwoning en te weinig voor de meeste koopwoningen. Door de strengere regels voor corporaties komen ze niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, daarom kan middeldure huur (vanaf € 737) of middeldure koop een uitkomst zijn.

8.7 Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

8.7.1 Terugblik arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

Er bestaat vrij verkeer van EU-burgers binnen de Europese Unie en zij mogen zonder vergunning binnen de EU-arbeid accepteren. Arbeidsmigratie is omvangrijk en blijvend. De economische structuur van de bedrijvigheid in de gemeente Westland creëert een aantrekkingskracht voor en afhankelijkheid van arbeidsmigratie. De glastuinbouwsector heeft daarin een dominante positie. Het afgelopen decennium heeft de gemeente Westland beleid geformuleerd ter regulering van het verblijf en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het economische belang van arbeidsmigratie kan dus niet worden onderschat. Vooral in de glastuinbouwsector en aanverwante bedrijvigheid is arbeidsmigratie een bestaansvoorwaarde geworden. Voor de naar Nederlandse maatstaven relatief laagwaardige en fysiek zware arbeid is er, behoudens verdergaande mechanisering en robotisering, geen reëel alternatief voor voortdurende inzet van arbeidsmigranten. De teeltstructuur in het Westland maakt tevens dat arbeidsmigratie maar beperkt verschilt per seizoen. De huidige Corona-situatie brengt daarin geen fundamentele wijziging.

Er werken dagelijks 12.000 arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland (dit aantal is seizoenafhankelijk). Het aantal arbeidsmigranten dat (meest tijdelijke) huisvesting vindt in de gemeente Westland ligt sinds 2011 rond 4.500 personen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de realisaties van 310 bedden op



Elsenbosch (in aanbouw) en 252 bedden op Honderdland (procedure omgevingsvergunning loopt). Er wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland gebruik gemaakt van verschillende huisvestingsvormen, zoals grote logiesvoorzieningen ("Polenhotels"), bedrijfswoningen op agrarische percelen en kamergewijze bewoning van woningen in de kernen.

De gemelde cijfers worden in 2020 geactualiseerd, mede rekening houdend met verwachtingen over de impact van de uitbraak van COVID-19 (Corona). De glastuinbouwsector en arbeidsmigratie kunnen niet zonder elkaar. Er is dus een groot verschil tussen de aantallen werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Daarom zal het voorzien in voldoende aantallen verblijfgelegenheden van een goed prijs/kwaliteitsniveau onderwerp van blijvende aandacht van het gemeentebestuur zijn. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

8.7.2 Vooruitblik Arbeidsmigranten met een tijdelijke huisvestingsvraag

Het Ontwikkeldkader Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2018 bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn. Enkele locaties worden gerealiseerd binnen eerder geldende bestemmingsruimte en niet op grond van het beleid vanaf 2018. De kaders in het Ontwikkeldkader 2018 waren zo opgesteld dat realisatie van nieuwe voorzieningen op grond van dit beleid niet tot stand kwamen. De rol van de gemeente was te zeer op faciliteren van

initiatieven vanuit de markt gericht. Ook werd er door de behandelingsprocedure per locatie een totaalbenadering verhinderd.

Er is daarom behoefte aan meer publiekrechtelijke sturing vanuit de gemeente. Door aanpassing van het beleid dat gold sinds 2018 wordt beoogd meer balans te brengen in het lenigen van de meervoudige huisvestingsnood van arbeidsmigranten in de gemeente Westland. Daarbij zoeken we naar een balans tussen beperkingen in de woonkernen en ruimte daarbuiten en balans tussen het bieden van oplossingen voor diverse woonnoden en balans tussen prijs en kwaliteit van die woonoplossingen. Met de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening en de aankondiging van nadere bestemmingsformuleringen voor de bestemming wonen is het aantal kamergewijze te exploiteren bestaande woningen grotendeels onder controle van de gemeente gebracht, waarmee tevens een halt is toegeroepen aan deze onttrekkingen aan de normale woningvoorraad voor huishoudens. Deze maatregelen nopen er wel toe voor huisvesting van arbeidsmigranten andere, reële perspectieven te bieden. Hiertoe zijn nieuwe beleidslijnen en uitvoeringscriteria opgesteld. De uitvoeringscriteria zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze visie. De nieuwe beleidslijnen zijn:

1. Huisvesting voor arbeidsmigranten is, zoals deze woonvisie toont, integraal onderdeel van het huisvestings- en woonbeleid van de gemeente. En daarmee ook betrokken in het besluitvormingsproces over de optimale toedeling van bestemmingen aan ruimtelijke behoeften. Bij de optimale toedeling van schaarse ruimte kan ook gemeenteground, gelegen buiten de woonkernen, worden ingezet voor (tijdelijke) huisvestingsoplossingen met flexwoningen voor arbeidsmigranten en/of spoedzoekers.. We zullen in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen als dat nodig is, in samenhang met huisvesting van arbeidsmigranten op de percelen van glastuinbouwbedrijven zoals genoemd onder 6.

2. Er geldt een meer pragmatische aanpak, waarbij niet alleen de markt maar ook de gemeente initiatiefnemer kan zijn. De gemeente sluit samenwerkingsvormen met gemeentedeelneming niet uit. Het beginsel van scheiding van agrarische bedrijfsvoering en beheer van huisvestingsvoorzieningen blijft leidend

3. Hoewel de te realiseren aantallen huisvestingsvoorzieningen substantieel zijn, geldt er geen doelstelling in termen van een vast te realiseren aantal huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist

vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

4. De ligging en ontsluiting van potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten blijft een afwegingscriterium. De afstand tot een woonkern is een van de aspecten binnen een brede weging van plus- en minpunten (in samenhang met wat aan voorzieningen ter plaatse kan worden geboden). Ook de woon-werkafstand van de betreffende arbeidsmigranten is deel van deze afweging.

5. De omvang van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt van geval tot geval getoetst. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen dus kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast. Het College neemt afzonderlijke besluiten, die, hoewel ze gebaseerd zijn op algemeen geldend beleid, geen rechten of precedentwerking scheppen voor andere initiatieven.

6. Huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen van de glastuinbouwbedrijven wordt onder voorwaarden mogelijk. Over de voorwaarden overlegt de gemeente met de provincie. De agrarische functie dient de hoofdmoot te blijven. Huisvesting op deze percelen mag geen dominant verdienmodel worden. Het initiatiefvoorstel vanuit de raad met beleidsregels hiervoor wordt reeds in deze afstemming betrokken.

7. In het in de bijlage 1 opgenomen overzicht van toetsingscriteria staan de geactualiseerde uitgangspunten voor te hanteren kwaliteitseisen, selectiecriteria en toetsingsaanpak, met inbegrip van vormen van gestructureerd overleg en de rol van de gemeenteraad. Bij de toetsingscriteria worden actualisaties van feiten en cijfers vermeld over aantallen werkzame en verblijvende arbeidsmigranten. Daarbij wordt ook overwogen wat de wenselijkheid is van bestaande en aanvullende vormen van registratie. Raadinitiatieven hierover worden daarin betrokken.

8. In het separate uitvoeringsprogramma worden concrete proposities geïnventariseerd, afgewogen, en tot besluitvorming gebracht.

9. De toetsingscriteria zijn zodanig omschreven dat de resterende werking van de volgende documenten kan vervallen bij de vaststelling van deze criteria:

- “Het ontwikkelkader” (2018)
- “Arbeidsmigranten in Westland” (2013)
- “Huisvesting Arbeidsmigranten, appendix” (van 2013) bij de nota uit 2008
- “Nota tijdelijk Wonen in de gemeente Westland” (2008)

Omdat deze bijstellingen mogelijk op enkele onderdelen niet geheel in lijn zijn met vigerend provinciaal beleid is constructief overleg met de provincie opgestart om middels enkele pilots de ruimte voor bijgesteld beleid te onderzoeken, waarbij bijzonder wordt gekeken naar formulering van voorwaarden die o.m. de kans op arbeidsuitbuiting reduceren.

Voor tijdelijke huisvestingsoplossingen buiten de geldende bestemmingsruimte is het thans mogelijk maximaal tien jaar van het bestemmingsplan af te wijken. De wetgever heeft aangegeven dat deze periode waarschijnlijk maximaal 15 jaar zal worden. Dit is belangrijk voor een voldoende goed exploitatievoorzicht. Hierdoor ontstaat ook meer ruimte om eisen op het gebied van duurzaamheid te formuleren en met exploitanten het verloop van doorstroming te monitoren. De datum van inwerkingtreding hiervan is onduidelijk.

Conclusies:

- Het Ontwikkelkader Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2018 bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn.
- Deze woonvisie vervangt al het huidige specifieke beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- Het nieuwe beleid gaat uit van versterkte gemeentelijke regie, meer balans in het totale huisvestingsbeleid, en een meer pragmatische, oplossingsgerichte werkwijze. Daarbij blijven de essenties van de zorgvuldige proces- en communicatieaanpak in stand.
- Raadsinitiatieven zijn actief onderdeel van de verdere uitwerking en uitvoering.

8.8 Vergunningshouders (vluchtelingen)

8.8.1 Terugblik vergunninghouders (vluchtelingen)

De jaarlijks wisselende, reguliere huisvestingsopgave van statushouders bindt een deel van de beschikbaar komende sociale huurvoorraad, zoals dat in elke gemeente het geval is (op basis van inwonertal).

8.8.2 Vooruitblik vergunninghouders (vluchtelingen)

Een mogelijkheid is om naast reguliere sociale huurwoningen ook flexwoningen in te zetten voor de huisvesting van vergunningshouders. We gaan in gesprek met de Provincie over de totale opgave waarbij we ook rekening houden met de arbeidsmigranten.

8.9 Huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

8.9.1 Terugblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

Op dit moment zijn er 52 huishoudens die bij ons hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een standplaats, 18 daarvan zijn ingeschreven in Westland. Van deze 52 geïnteresseerden hebben ruim 40 huishoudens de voorkeur voor een standplaats binnen onze gemeente. Op dit moment heeft de gemeente drie locaties voor standplaatsen in 's-Gravenzande, Wateringen en Naaldwijk.

8.9.2 Vooruitblik huishoudens die voornamelijk willen wonen in woonwagens

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' ontwikkeld. In dit kader staat beschreven dat iedere gemeentebeleid moet vaststellen voor woonwagens en standplaatsen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. De afbouw van standplaatsen binnen de gemeente is niet meer toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen. Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner moet volgens dit kader binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats. Hiervoor moet de behoefte aan standplaatsen in kaart worden gebracht. De gemeenten in de regio Haaglanden zijn in 2019 gestart met een inventarisatie van de behoefte aan standplaatsen.

Conclusie:

De woonvisie behandelt de volledige huisvestingsopgave in een nieuwe balans voor alle doelgroepen van beleid.



9. De nieuwe bouwambitie

9.1 Uitgangspunten voor het bouwbeleid

9.1.1 Behoud karakter kernen, versterken centrumfuncties

Het Westland is door de glastuinbouw een van de meest dichtbebouwde gebieden van Nederland. De glastuinbouw, woningbouw en vraag naar bedrijfsruimte strijden om de schaarse ruimte. Het is een 'gevecht' om de vierkante meter. Tot nu toe is onze gemeente erin geslaagd het unieke dorpse karakter van de kernen te behouden, terwijl er wel fors is bijgebouwd. Met een groene inrichting van nieuwbouwbuurt, een afgewogen mix van eengezinswoningen en appartementen moet dit ook in de toekomst lukken. Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie te alloceren zullen we niet ontkomen aan verdichting en meer hoogbouw. Vooral in de centra van Naaldwijk en 's-Gravenzande is verdichting mogelijk en kunnen appartementencomplexen van meerdere lagen worden gerealiseerd, dichtbij of gecombineerd met voorzieningen. Verdichting moet daarbij wel ten goede komen aan de woningbehoefte en meer groen. Dubbel ruimtegebruik en groen inclusief bouwen is hierbij cruciaal. In 's-Gravenzande kan hoogbouw van vijf tot zes lagen gerealiseerd worden in clusters langs gebiedsontsluitingswegen en in de gebiedsontwikkeling Waelpark wordt de mogelijkheid van nog hogere bebouwing onderzocht. Ook in Wateringen-Noord, grenzend aan Den Haag, is hoogbouw mogelijk.

Voor senioren, zeker als ze een zorgvraag hebben, kunnen appartementen in de kernen, dicht bij de voorzieningen een aantrekkelijk alternatief zijn voor de eengezinswoning die ze nu veelal nog bewonen. Dit

bevordert ook de doorstroming en zo kunnen voor jonge gezinnen meer woningen beschikbaar komen. Woningen met zorgaanbod - ook voor andere doelgroepen dan ouderen - willen we vooral in de vijf grootste kernen bouwen.

9.1.2 Vergroening en verduurzaming

Het is een grote uitdaging om tegelijkertijd de woonomgeving te vergroenen en verduurzamen. In het kader van deze Woonvisie wordt aangehaakt op de ambities uit de Omgevingsvisie.

9.1.3 Huisvestingsoplossingen buiten de grenzen van de kernen

Nieuwe huisvestingsoplossingen als flexwonen voor o.a. starters, arbeidsmigranten en vergunninghouders maken we mogelijk buiten of aansluitend aan de dorpskernen. We zullen in overleg met de Provincie de vigerende planologische bestemming buiten de woonkernen wijzigen indien nodig. Wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten ook onder voorwaarden op agrarische percelen. We zetten in op een substantieel aantal woonplekken voor arbeidsmigranten, zowel in tijdelijke als permanente gebouwen. De markt is hieraan zet, maar de gemeente kan ook initiatiefnemer zijn of samenwerken met een marktpartij.

9.1.4 Toename wonen met zorg, langer zelfstandig wonen

Door de vergrijzing komt er meer vraag naar appartementen in de buurt van voorzieningen en ook jonge starters kiezen vaker voor een huurappartement omdat een

koopwoning voor hen onhaalbaar is geworden.

Daarnaast zal de vraag naar woningen met zorgaanbod verder toenemen door de mobiliteitsbeperkingen waar een stijgend aantal inwoners mee te maken kan krijgen. In de huidige programmering zit volgens ABF ook te veel (middel) dure koop en te weinig sociale huur, gelet op de ontwikkeling van de vraag.

9.1.5 Creatieve oplossingen zijn nodig

De ruimte binnen Westland is schaars, niet alles kan en niet alles kan overal. Dit vraagt om creatieve oplossingen en een andere manier van werken. Hierbij kan worden gedacht aan het slim combineren van functies, herstructurering, inbreiding door sloop/nieuwbouw, verdichting, hoogbouw, flexibele bestemmingsplannen en maatwerk ten aanzien van parkeren. Maar bovenal een nauwe samenwerking met onder andere ontwikkelaars, de corporaties, zorgpartijen, tuinders en uitzendbureaus voor arbeidsmigranten.

9.1.6 Vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Als er (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed (zoals scholen, sportzalen, etc) buiten gebruik raakt en beschikbaar komt voor herontwikkeling, zal een woningbestemming worden overwogen.

9.1.7 Benutten instrument Anterieure overeenkomst en gronduitgifte

Bij alle projecten waarvan de gemeente geen grondeigenaar maken we afspraken met de initiatiefnemer, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst en/of het bestemmingsplan. Daarmee kunnen we zorgen

voor een gedifferentieerd bouwprogramma. In het Uitvoeringsprogramma leggen we de kaders vast voor de uitgifte van gemeentegrond voor sociale woningbouw, bijvoorbeeld wat betreft de exploitatieduur van sociale huurwoningen.

Conclusie:

Het intensief ruimtebeslag in de gemeente vraagt om creatieve en tijdsoplossingen.

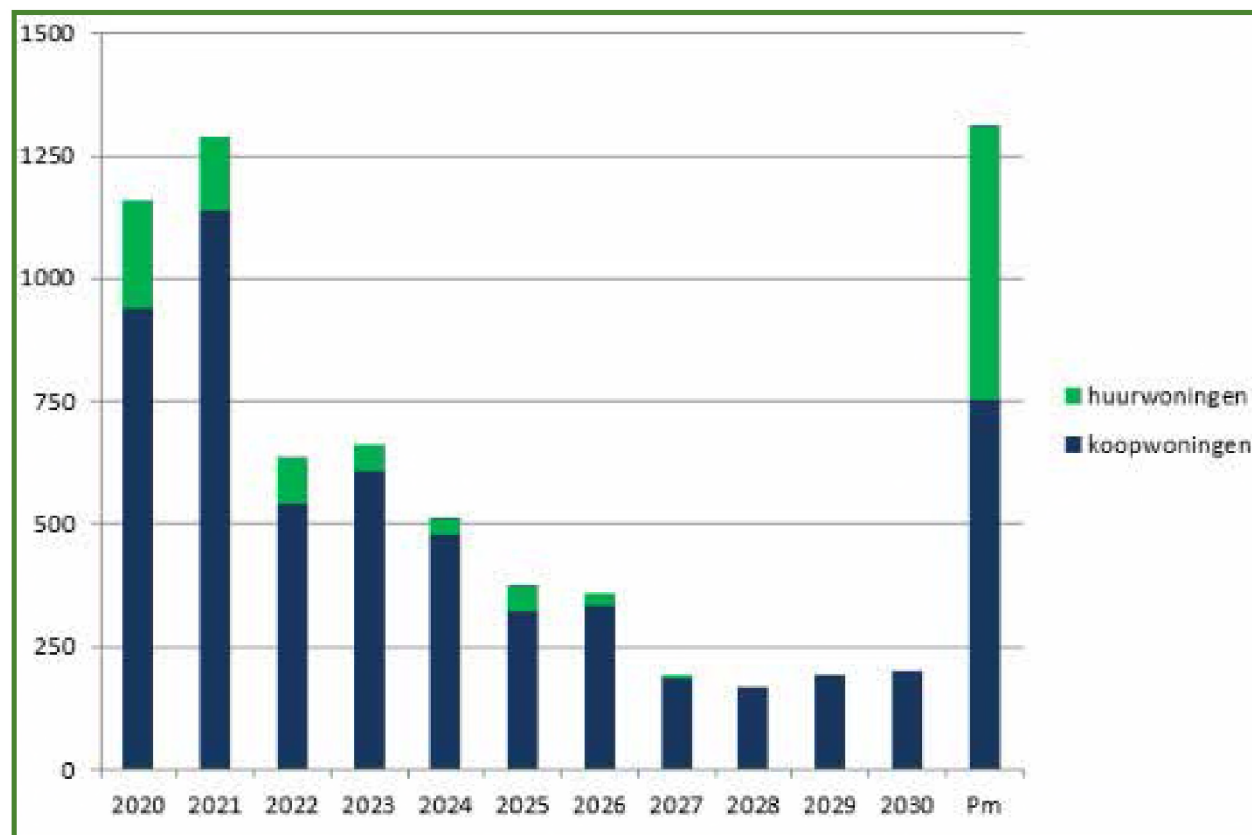
Daarbij zijn de sleutelbegrippen: selectieve verdichting, hoogbouw, maar ook vergroening, levensloopbestendigheid en verduurzaming. Echter zonder de herkenbaarheid van de kernen en hun dorps karakter uit het oog te verliezen.

9.2 Bouwambitie reguliere woningen

9.2.1 Totaalbeeld bouwambitie reguliere woningen

Momenteel omvatten alle woningbouwplannen in Westland in totaal 7.200 woningen tot 2030, daarboven op komt de ambitie van circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van de huidige planvoorraad. Samen met het resterende deel van de opgave sociale huurwoningen uit de vorige Woonvisie leidt dit tot een nieuwbouwambitie van 1800 sociale huurwoningen van 2020 tot en met 2030. De totale bouwambitie komt uit op 8.100 woningen tot 2030. Deze nieuwbouwambitie is qua aantallen voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen, maar qua verdeling huur/koop, prijssegmenten en woningtype (grondgebonden woningen/appartementen) sluit het aanbod niet optimaal aan op de vraag. In de jaren 2020 en 2021 is sprake van een boeg golf van bijna 2.500 woningen (Figuur 2). Vanaf 2022 vlakt het

programma in de huidige prognose af. De verwachting is dat de boeg golf zich over de navolgende jaren zal verspreiden.

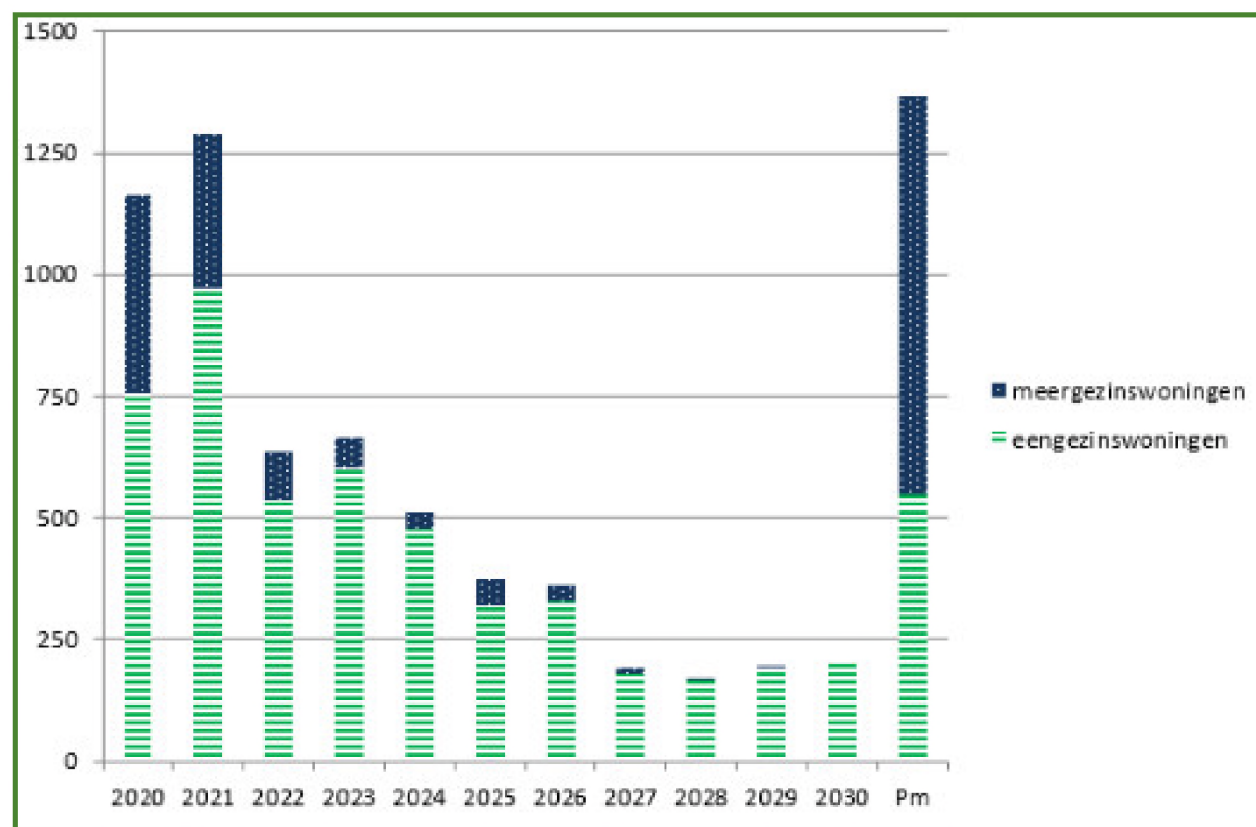


Figuur 2 Verwachte oplevering nieuwbouwwoningen in Westland 2020-2030



Het bestaande nieuwbouwprogramma bestaat voor 80% uit koopwoningen en 75% uit eengezinswoningen (Figuur 3). Er blijkt volgens ABF een kwalitatieve mismatch te zijn tussen het programma en de vraag van woningen in Westland. Allereerst blijkt uit het onderzoek dat er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen. Vooral starters en ouderen die een woning zoeken, kunnen zo in de knel komen. Het nieuwbouwprogramma bestaat voor een kwart uit appartementen, terwijl uitgaande van de lokale vraag het programma volgens ABF voor meer dan de helft uit appartementen zou moeten bestaan.

Omdat er grote krapte op de woningmarkt in alle segmenten aan de orde is, zijn ook voor (middel)dure en dure koopwoningen nog steeds veel meer gegadigden geïnteresseerd dan dat er woningen beschikbaar zijn. Van de 7.200 woningen in bestaande plannen zit circa 80% in 'harde' plannen en 20% in 'zachte' plannen. Ten opzichte van andere gebieden kent Westland een relatief hoog percentage 'harde' plannen.



Figuur 3 Oplevering eengezinswoningen en meergezinswoningen Westland 2020-2030

9.2.2 De nieuwe bouwambitie tot 2030 in aantallen woningen

Met de nieuwe bouwambitie zetten we in op meer sociale huurwoningen, deels in nieuwe plannen en deels door het programma van bestaande plannen aan te passen (omzetten dure koop naar sociale huur en/of verdichten met meer sociale woningen).

Van 2020 tot en met 2030 hebben we de ambitie om ongeveer 8.100 woningen te bouwen in Westland, waarvan 1.800 sociale huurwoningen (22%), 300 goedkope koopwoningen (4%), 400 middeldure huurwoningen en 1.700 middeldure koopwoningen (tot € 310.000, 21%). Hiermee kunnen ook huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning worden geholpen. De corporaties mogen volgens de bestaande prestatie-afspraken 30 bestaande sociale huurwoningen per jaar verkopen of slopen. Als ze dit doen verdwijnen er van 2020-2030 300 sociale huurwoningen uit de voorraad. Per saldo groeit de voorraad sociale huurwoningen (DAEB) dan met 2.000 woningen, van 8.700 nu naar 10.700 in 2020. Daarnaast komen er 300 goedkope koopwoningen bij die bereikbaar zijn voor de doelgroep.

Van de 1.800 sociale huurwoningen zullen er circa 200 door andere instellingen dan corporaties worden gerealiseerd, deze zijn al opgenomen in het huidige woningbouwprogramma. Het totale aantal corporatiewoningen (inclusief niet-DAEB) stijgt van 10.800 naar 12.100. Ook realiseren we een substantieel aantal tijdelijke woningen (voor een duur van maximaal 10 of 15 jaar) waarmee spoedzoekers geholpen kunnen worden. De totale voorraad groeit met bijna 8.100 woningen, het

aantal dure en extra dure koopwoningen bedraagt ruim 3.900 (48%).

TABEL 9 NIEUWBOUWWONINGEN IN WESTLAND 2020-2030 (PRIJSPEIL 2020)

Sociale huur	1.800	22%
Middeldure huur (van € 737 tot € 950)	400	5%
Goedkope koop (tot € 198.500)	300	4%
Middeldure koop (€ 198.500 tot € 310.000)	1.700	21%
Dure koop (vanaf € 310.000)	3.900	48%
Totaal	8.100	100%

9.2.3 Bouwambitie bezien naar bouwlocaties

De extra opgave realiseren we in nieuwe plannen/locaties, bestaande zachte plannen en bestaande harde plannen. Bij nieuwe plannen/locaties schrijven we een hoger percentage sociale huur voor dan in de vorige Woonvisie. Daarnaast voegen we meer goedkope en middeldure koop (tot NHG-grens) en huur (tot € 950) toe. Bij herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente krijgen corporaties voorrang als deze locaties een woonbestemming krijgen. In deze gevallen is 100% sociale huur ook mogelijk.

9.2.4 Harde plannen en betrokken partijen bij realisatie van reguliere woningen

Bij harde plannen streven we naar een hoger aandeel sociale huurwoningen, afhankelijk van de status van de plannen, de ligging en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de langjarige afspraken is op korte termijn beperkt bijsturing mogelijk op de programmering, het aantal woningen en de verhouding huur/koop,





goedkoop/duur en grondgebonden/appartementen. Om een groter aandeel sociale huur te realiseren in harde plannen, moeten bestaande contracten mogelijk worden opengebroken. Dan zal de gemeente met de marktpartijen spreken over het aangepaste programma. Dit zal financiële en ruimtelijke consequenties hebben en zal bij substantiële wijzigingen alleen met behulp van Provincie en Rijk mogelijk zijn.

De meeste woningbouwprojecten worden dus generaliseerd vanuit deelnemingen, waarin de gemeente partij is. De gemeente werkt samen met BPD – een dochteronderneming van Rabobank - aan de ontwikkeling van de Westlandse Zoom en heeft daarvoor samen met BPD in 2006 het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom opgericht (OBWZ). OBWZ ontwikkelt de plannen bij Monster, Kwintseheul en Poeldijk, maar realiseert zelf geen woningbouw.

Met BNG Gebiedsontwikkeling werkt de gemeente aan verschillende woningbouwlocaties tussen Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk. Deze samenwerking dateert van 2002 en heet ONW: Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuw Westland. Deze deelnemingen zijn verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling en stellen de bestemmingsplannen op, ontwikkelen de grond, maken bouwrijp, geven kavels uit en leggen straten, groen en water aan. In geval van ONW zijn het altijd derde bouwbedrijven die bouwen. In geval van OWBZ heeft BPD de mogelijkheid zelf 50% van het bouwvolume te realiseren.

9.2.5 Zachte plannen

Bij bestaande zachte plannen zonder vastgesteld

bestemmingsplan of overeenkomst met een marktpartij is eveneens het uitgangspunt om minimaal 30% sociale huur te realiseren. De verdeling tussen de koopsegmenten moeten nader worden gezien.

9.2.6 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties

30% sociale huur
5% goedkope koop (tot € 198.500)
20% middeldure koop of huur (tot € 310.000 of € 950),
25% koop vanaf € 310.000 tot € 537.000
20% dure koop vanaf € 537.000

9.2.7 Bijzondere prioriteit sociale nieuwbouw **1.800 sociale huurwoningen**

We gaan het percentage sociale huurwoningen in nieuwe en bestaande zachte plannen verhogen, zodat dit beter aansluit bij de Westlandse doelgroep sociale huur en de woningvraag in de regio. Zo mogelijk doen we dat ook in bestaande harde plannen.

Een substantieel deel van de geplande 1.500 sociale huurwoningen van 2016 tot en met 2030, zoals beschreven in de Woonvisie van 2016, wordt de komende jaren tot en met 2025 opgeleverd. Tevens zien we kansen voor de ontwikkeling van extra sociale woningen. Om te voldoen aan meer evenwicht en een passend aanbod voor de Westlandse doelgroep is echter meer nodig. Zo beschrijft het recente rapport "Woonbehoefte Westland 2019-2040" van ABF een groei en komt hetzelfde uit de onderzoeksgegevens van de regio Haaglanden. Dit leidt tot een extra opgave voor de komende 10 jaar.

Nieuwbouw van in totaal 1.800 sociale huurwoningen in 10 jaar betekent dat de gemeente de in Westland actieve corporaties vraagt om gezamenlijk gemiddeld 160 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren. De overige 200 sociale huurwoningen worden door andere partijen gebouwd. Dit betekent een aanzienlijk hogere ambitie in vergelijking met de vorige Woonvisie.

TABEL 10 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD VAN WONINGCORPORATIES: PROGNOSE 2030

	Totale Woningvoorraad Westland	Totale woningvoorraad corporaties	Aandeel Corporaties	Aantal sociale huur (DAEB)	Aandeel Sociale huur (DAEB)
Woningvoorraad 2020	44.500	10.800	24%	8.700	20%
Nieuwbouwopgave	8.100	1.600		1.800	
Verkoop/sloop		-300		-300	
Omzetten Vestia-won. naar DAEB				500	
Woningvoorraad 2030	52.600	12.100	23%	10.700	20%

TABEL 11 AMBITIES SOCIALE WONINGBOUWPROGRAMMA 2020-2030

Nieuwbouw sociale huur	1.800
Verkoop/sloop	-300
Omzetten Vestia-won. naar DAEB	500
Nieuwbouw goedkope koop	300
Totaal toevoeging aan de sociale voorraad 2020 - 2030	2.300

Ook binnen de sociale huurvoorraad is het belangrijk een divers aanbod te creëren, zodat we een sociale huurvoorraad hebben die aansluit bij de toekomstige behoefte.

Hiervoor hanteren we de volgende inzet:

- Corporaties hebben de mogelijkheid gezamenlijk 30 woningen per jaar te verkopen of te slopen. Als er zo in 10 jaar 300 sociale huurwoningen worden onttrokken stijgt de sociale opgave dus met eenzelfde aantal. De opgave wordt groter wanneer het de Vestia-woningen niet behouden kunnen worden voor de sociale voorraad, volgens het scheidingsvoorstel van 80/20.
- De sociale huurvoorraad tot de kwaliteitsgrens stijgt tot 600 woningen.
- De sociale huurvoorraad tot de 2e aftoppingsgrens stijgt tot 7.500 woningen.
- Sociale huurwoningen die vallen in de categorie Daeb blijven sociale huurwoningen.
- Bij overname van Vestia bezit streven de overnemende partijen naar een kleinere scheiding daeb en niet-daeb. Het huidige voorstel van 60/40 is te hoog. Het gewenste minimale percentage is 80/20.
- We gaan opzoek naar voor Westland onbekende oplossingen en passen deze toe. Te denken valt aan herstructurering, inbreiding door sloop-nieuwbouw en andere zaken.

9.2.8 Goedkope en middeldure koop en huur

Gezien de omvangrijke behoefte, vanuit onder andere starters, zetten we in nieuwe plannen in op een hoger percentage (20%) middeldure koop- en/of huurwoningen ten opzichte van de vorige woonvisie (6%). Ook mikken we in deze plannen op 5% goedkope koop (tot € 198.500). Met goedkope koopwoningen kunnen ook doorstromende huishoudens vanuit de corporatiewoningen worden bediend.

Ook woningcorporaties kunnen deze groep tegemoetkomen met hun bestaande voorraad door gebruik te maken van de 80-10-10 regel, waardoor de sociale huurvoorraad voor een grotere groep Westlandse huishoudens bereikbaar wordt. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot 737,14 (prijsspeil 2020) – moeten verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 39.055 euro (prijsspeil 2020). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 43.574 euro (prijsspeil 2020), de lage middeninkomens. Dit wordt aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen tot 47.141. Dit wordt aangeduid als de 10 procent vrije ruimte.

Conclusies:

- De gemeente kent een omvangrijke “harde” plancapaciteit. Binnen het bouwprogramma hoort de bouw voor starters en ouderen prioriteit te krijgen, mede door een hoger aandeel appartementen op te nemen.
- Het behoud en zelfs de versterking van het segment betaalbare sociale huurwoningen is nodig om alle huishoudens goed te kunnen bedienen, in het bijzonder jongeren/starters en ouderen. De gemeente maakt hierover met de corporaties prestatieafspraken en overlegt ook met de huurdersorganisaties, waarvoor deze woonvisie de basis is. Met de ontwikkelende partners in de markt maakt de gemeente nadere afspraken om meer ruimte te scheppen in het bouwprogramma voor prioritaire doelgroepen van beleid.

9.3 Tijdelijke woonruimte (flexwonen)

Met flexibele woningen kan de vraag van spoedzoekers en statushouders voor een deel worden opgevangen. Spoedzoekers zijn mensen die snel een betaalbare huurwoning zoeken, maar er weinig kans op hebben: jongeren, statushouders, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Uit een eerste inventarisatie van potentiële locaties lijkt een aantal van circa 400 wellicht mogelijk. Dat is wel afhankelijk van de uitvoeringscapaciteit en medewerking van partijen. De gemeente Westland heeft met de Provincie Zuid-Holland pilots opgestart om tijdelijke woonoplossingen buiten het bestaande bebouwde gebied mogelijk te maken.

Doel is slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten en wachttijden voor sociale huur te verkorten. Kleine zelfstandige woningen (30-60 m²) met tijdelijke huurcontracten (maximaal 2 jaar). Een verdere zoektocht naar geschikte locaties is noodzakelijk om de doelstelling te halen. Deze moet inzichtelijk maken welke locaties binnen, aangrenzend of buiten de kernen zich lenen voor tijdelijke woonunits (maximaal 10 of 15 jaar) en welke aantallen haalbaar zijn. Omdat veel jongeren graag wonen in het dorp waar ze zijn opgegroeid, moeten de projecten verdeeld zijn over Westland.

Conclusie:

Flexwonen is een integraal onderdeel van het bouwprogramma en de woningvoorraad. Beide kanten van flexwonen zijn interessant: voor de woningzoekende die tijdelijk onderkomen vindt en voor de grondbezitters om tijdelijk een woonfunctie toe te voegen. Voor locaties buiten bestaand woongebied is overleg met de provincie geopend.

Bijlage 1 Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Economische betekenis van arbeidsmigratie
3. Feiten en cijfers over arbeidsmigratie binnen de gemeente Westland
4. De hoofdlijnen van beleid voor de realisatie van huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten
5. Kwaliteitseisen marktpartijen
6. Toetsingscriteria voor locaties, mogelijk beoogd voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten
7. Communicatie
8. Uitvoering
9. Vervallen eerder beleid

Paragraaf 1: Inleiding

Wat betreft huisvesting voor arbeidsmigranten vervangt de woonvisie, inclusief deze toetsingscriteria, het eerdere beleid, zoals vooral is vastgelegd in het "Ontwikkeldkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten" van 2018. Dit kader bleek moeilijk uitvoerbaar te zijn. Alleen zijn enkele initiatieven gerealiseerd die hun basis vinden in de al daarvoor bestaande ruimte in bestemmingsplannen.

De kaders in het Ontwikkeldkader 2018 waren zo opgesteld, dat realisatie van nieuwe voorzieningen binnen dit Kader niet tot stand kwam. Er is daarom behoefte aan meer publiekrechtelijke sturing vanuit de gemeente. En dus is bijstelling van deze beleidskaders gewenst. In de

woonvisie 2020 is daaraan invulling gegeven.

Dit document beschrijft de toetsingscriteria.

Paragraaf 2: Economische betekenis van arbeidsmigratie

Het economische belang van arbeidsmigratie moet niet worden onderschat. Met name in de glastuinbouwsector en aanverwante bedrijvigheid is arbeidsmigratie een bestaansvoorwaarde geworden. Deze sector en arbeidsmigratie kunnen met de kennis van nu niet zonder elkaar. De teeltstructuur in het Westland maakt tevens dat arbeidsmigratie maar beperkt verschilt per seizoen. De Corona-situatie van 2020 brengt daarin geen fundamentele wijziging.

Paragraaf 3: Feiten en cijfers over arbeidsmigratie binnen de gemeente Westland

Er werken dagelijks 12.000 arbeidsmigranten binnen de gemeente Westland (dit aantal is seizoenafhankelijk). Het aantal arbeidsmigranten dat (meest tijdelijke) huisvesting vindt in de gemeente Westland, ligt sinds 2011 rond 4.500 personen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de realisaties van 310 bedden op Elsenbosch (in het 2^e kwartaal van 2020 in aanbouw) en 252 bedden op Honderdland (procedure omgevingsvergunning loopt in het 2^e kwartaal van 2020).

Deze cijfers worden in 2020 geactualiseerd, mede rekening houdend met verwachtingen (scenario's) over de impact van de uitbraak van COVID-19 (Corona).

Daarbij wordt ook overwogen wat de wenselijkheid is van bestaande en aanvullende vormen van registratie.

Raadinitiatieven hierover worden daarin betrokken.

Paragraaf 4: De hoofdlijnen van in de woonvisie opgenomen beleid voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten

Uit de feiten en cijfers blijkt een groot verschil tussen de aantallen werkzame arbeidsmigranten en overnachtingsruimte binnen de gemeente. Daarom zal het voorzien in voldoende aantallen verblijfsgelegenheden van een goed prijs/kwaliteitsniveau onderwerp van blijvende aandacht van het gemeentebestuur zijn. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst aan de inzet die wordt vereist vanuit de gewenste economisch structuur binnen de gemeente.

Met de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening en de aankondiging van nadere bestemmingsformuleringen voor de bestemming wonen is het aantal kamergewijze te exploiteren bestaande woningen grotendeels onder controle van de gemeente gebracht, waarmee tevens een halt is toegeroepen aan deze onttrekkingen aan de normale woningvoorraad voor huishoudens.

Deze maatregelen nopen er wel toe voor huisvesting van arbeidsmigranten andere, reële perspectieven te bieden. De volgende nieuwe beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in de woonvisie (samenvatting):

- a. Huisvesting voor arbeidsmigranten is, zoals deze woonvisie toont, integraal onderdeel van het huisvestings- en woonbeleid van de gemeente. Bij de optimale toedeling van schaarse ruimte kan ook gemeentegrond, gelegen buiten de woonkernen,

worden ingezet voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten.

- b. Er geldt een meer pragmatische aanpak, waarbij niet alleen de markt maar ook de gemeente initiatiefnemer kan zijn.
- c. Hoewel de te realiseren aantallen huisvestingsvoorzieningen substantieel zijn, geldt er geen doelstelling in termen van een vast te realiseren aantal huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zal periodiek (circa elke twee jaar), worden getoetst.
- d. De ligging en ontsluiting van potentiële locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten blijft een afwegingscriterium (de afstand tot een woonkern; de woon-werkafstand van de betreffende arbeidsmigranten).
- e. De omvang van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten wordt van geval tot geval getoetst. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen dus kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast. Het College neemt afzonderlijke besluiten, die, hoewel ze gebaseerd zijn op algemeen geldend beleid, geen rechten of precedentwerking scheppen voor andere initiatieven.
- f. Huisvesten van arbeidsmigranten op de percelen van de glastuinbouwbedrijven wordt onder voorwaarden mogelijk. Over de voorwaarden vindt overleg plaats met de provincie. De agrarische functie dient de hoofdmoot te blijven.

Voor tijdelijke huisvestingsoplossingen buiten de geldende bestemmingsruimte is het thans mogelijk

maximaal 10 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. De wetgever heeft aangegeven dat deze periode waarschijnlijk maximaal 15 jaar zal worden. De datum van inwerkingtreding hiervan is onduidelijk.

Paragraaf 5: Kwaliteitseisen marktpartijen

Onverminderd hanteert de gemeente hoge kwaliteitseisen voor bedrijven die huisvestings-oplossingen voor arbeidsmigranten realiseren en/of exploiteren. Daarbij past ook het onderstrepen van het belang van een intensieve samenwerking met LTO en WVU. Het binnen afzienbare tijd boeken van meer resultaten is voor hen en voor de gemeente van belang. De gemeente en de marktpartijen hebben ieder hun eigen belang. In nauwe samenwerking kan optimaal aan ieders belang tegemoet worden gekomen.

De tuinders worden merendeels vertegenwoordigd door LTO Glaskracht Westland. Uitzenders welke lid zijn van WVU (dat hen in beginsel vertegenwoordigt) kunnen worden geselecteerd als partijen die voor de gemeente acceptabel zijn als ontwikkelaar en exploitant van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Het hanteren van selectiecriteria voor Uitzendondernemingen is van belang om waarborgen in te bouwen voor het hanteren en realiseren van goede kwaliteitseisen, betaalbaarheid voor de doelgroep, goed beheer, tegengaan van arbeidsuitbuiting, etc. Tevens streeft de gemeente daarmee een duidelijk en gelijk speelveld na voor marktpartijen in hun relatie met de gemeente.

Selectiecriteria voor Uitzendondernemingen:

1. Lid Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)
2. Beschikt over het certificaat SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen, certificering)
3. Beschikt over het SNA-keurmerk (Stichting Normering Arbeid, certificering).
4. Kent de voorafgaande drie jaar aantoonbare omzet in het Westland; minimaal drie klanten en gemiddeld minimaal 200 arbeidsmigranten gedurende deze jaren bij tuinders geplaatst: aan te tonen via accountantsverklaring
5. Omzet in Westland is minimaal 30% van totale omzet; aan te tonen via accountantsverklaring
6. Eigen verklaring – uitsluitingsgronden (toets op betrouwbaarheid)
7. Een visie op de huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten, de rol en verantwoordelijkheid van de uitzender en op innovaties in huisvesting

Paragraaf 6: Toetsingscriteria voor locaties voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten

Wat betreft verwerving van draagvlak voor concrete proposities sluit de werkwijze van de gemeente aan bij de letter en de geest van de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de gemeente tegelijk regie voert en recht doet aan tijdige en reële betrokkenheid van betrokken burgers en bedrijven. De maatschappelijke/economische vraag geldt als uitgangspunt.

Het initiatief voor realisatie van huisvestingsoplossingen

voor arbeidsmigranten kan liggen bij een (groep van) marktpartij(e)n of bij de gemeente.

Bij het toetsen van initiatieven vanuit de markt geldt het toetsingsprincipe "ja, mits...".

Met de marktpartijen wordt samen bekeken hoe een plan voor een locatie mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente houdt daarbij het algemeen belang voor ogen. Het staat een geselecteerde uitzender vrij om een ontwikkelcombinatie te vormen met andere geselecteerde uitzenders, financiers (waaronder tuinders) en huisvesters.

In het geval van initiatief vanuit de gemeente kunnen locaties enkel- of meervoudig onderhands uitgezet worden bij de geselecteerde uitzenders. Daarbij geldt het o.a. het aanbestedingsbeleid van de gemeente Westland.

Een Uitzendorganisatie die voldoet aan de gestelde criteria is namens eventuele andere betrokken marktpartijen de aanspreekbare en verantwoordelijke partij voor alles wat speelt bij de behandeling, beoordeling, realisatie en exploitatie van een initiatief. Dit betreft de verantwoordelijkheden van de initiatiefnemer, niet de overall publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

Buiten hetgeen in de woonvisie is opgenomen (en in paragraaf 4 is samengevat) gelden de volgende toetsingscriteria voor 'nieuwe' locaties voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten:

1. Nieuwe locaties zijn aanvaardbaar vanuit de vereiste ruimte voor herstructureringsmogelijkheden van de

glastuinbouw; realisaties binnen de herstructureringscontouren zijn daarmee dus niet uitgesloten

2. Locaties, voor zover gelegen binnen de woonkernen, zijn voldoende gespreid over alle kernen van Westland
3. De bestemming van de nieuwe locaties buiten de kernen krijgt geen generieke woonbestemming tenzij zulks past binnen vastgestelde bestemmingsplannen
4. Er wordt rekening gehouden met de draagkracht van nabijgelegen kernen
5. Parkeren vindt plaats op eigen terrein
6. De opname van recreatiemogelijkheden in het initiatief wordt meegewogen in de beoordeling, zeker bij grotere voorzieningen
7. In beginsel wordt door de initiatiefnemer een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen (winkels, apotheek, horeca, etc.) die de arbeidsmigranten naar verwachting gebruiken. Arbeidsmigranten die gebruik maken van voorzieningen van de dorpen versterken daarmee het economisch draagvlak.
8. Het aanbod van huisvestingstype kan variëren met de diversiteit van de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten.
9. De werkplek van de arbeidsmigrant is een element in de afweging. Onderdeel van een duurzame glastuinbouw is het reduceren van woon-werkverkeer. Een locatie midden in het werkgebied van een grote uitzender heeft vanuit deze doelstelling de voorkeur.
10. Een initiatief van een marktpartij wordt door de gemeente eerst getoetst op haalbaarheid, dat wil onder meer zeggen: er zijn geen onoplosbare belemmeringen én er zijn goede communicatie- en beheerafspraken vastgelegd. Pas dan is het plan



voldoende kansrijk om breder te presenteren; zie hiertoe ook paragraaf 7.

11. De initiatiefnemer verschaft voldoende informatie over:

- Professioneel beheer, communicatie met de omgeving tijdens de exploitatie, klachtafhandeling
- Werkplekken in Westland waar betreffende uitzender personeel levert en huidige huisvesting eigen arbeidsmigranten
- Het gemiddelde huurbedrag dat de uitzender vraagt voor huisvesting van de arbeidskracht

Paragraaf 7: Communicatie

De werkwijze van de Omgevingswet geldt bij behandeling van initiatieven tot realisatie van huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten, ook voordat deze in werking is getreden. Het onderstaande stappenplan is leidraad voor de communicatie en besluitvorming bij alle grote nieuwe locaties voor huisvesting arbeidsmigranten:

De 10 stappen in communicatie en besluitvorming zijn:

1. Een ontwikkelproces voor huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten kent drie momenten van besluitvorming van het College:
 - a. Het College spreekt uit of een initiatief voldoende diepgaand is beoordeeld en als kansrijk kan worden gezien. Zo ja, dan wordt op basis van dit besluit communicatie met de omgeving van de betreffende locatie gestart. De raad wordt daarover geïnformeerd.
 - b. Het College komt op basis van de communicatie met de directe omgeving van de betreffende locaties al dan niet tot het voorgenomen besluit

tot medewerking. De initiatiefnemer, de omgeving en de raad worden hierover geïnformeerd.

- c. Het College neemt een definitief besluit om al dan niet tot medewerking over te gaan.
 - d. Op elk van deze momenten kan het College ook besluiten dat het initiatief niet wordt gehonoreerd.
2. Om tot een besluit te komen van het College dat een initiatief kansrijk is, moet beschikbaar zijn:
 - a. De initiatiefnemer(s) heeft een uitgewerkt plan gemaakt dat door de gemeente globaal beoordeeld is en geen onoverbrugbare belemmeringen oplevert
 - b. De initiatiefnemer(s) heeft aangetoond aan de gemeente dat het plan haalbaar is
 - c. De initiatiefnemer(s) heeft de zeggenschap over grond of kan deze krijgen
 - d. De gemeente en initiatiefnemer(s) hebben goede afspraken gemaakt over de communicatie gedurende het hele proces en goede beheerafspraken tijdens de exploitatie
 - e. De gemeente kan voldoende regie voeren op de communicatieaanpak.
 3. De gemeente en de initiatiefnemer(s) stellen gezamenlijk een communicatieplan per locatie op, waarin zij afspraken maken over hoe en door wie omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken (informatie per brief, uitnodiging tot het bijwonen van een of meer informatieavonden, e.a. rechtstreekse communicatiemiddelen). Het gemeentelijk communicatiebeleid is leidend.
 4. De gemeente initieert en regelt, na een besluit van het College over de kans rijkheid, de communicatie

met de direct omwonenden. De raad wordt met een raadsbrief geïnformeerd dat de dialoog met de omwonenden en andere belanghebbenden is gestart.

5. De gemeente nodigt direct omwonenden uit voor een informatiebijeenkomst over het initiatief. De bijeenkomst wordt zo georganiseerd dat er zoveel mogelijk ruimte is voor individuele vragen en zorgen (inloopopzet).
6. Na de informatiebijeenkomst worden de schriftelijke en overige reacties door de gemeente gebundeld en beoordeeld. Er wordt aangegeven wat er van de reactie verwerkt kan worden in het definitieve plan en/of afspraken over exploitatie en beheer. Omwonenden en andere belanghebbenden worden opnieuw geïnformeerd over de verwerking, als deze tot een voorgenomen besluit van het College hebben geleid om al dan niet medewerking over te gaan.
7. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning te doen. Het college informeert de gemeenteraad met een raadsbrief, alsmede omwonenden en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze over de dan lopende procedure aanvraag omgevingsvergunning.
8. Het college neemt een besluit tot medewerking, o.a. over de te verlenen omgevingsvergunning. Hierna start de wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot formeel bezwaar. De raad wordt voorstellen voorgelegd welke tot de bevoegdheden van de raad behoren, zoals wijzigingen van geldende bestemmingen waarvoor geen Collegebevoegdheid geldt.
9. De portefeuillehouder arbeidsmigratie informeert de raadscommissie EFO periodiek over de doelen, de

behoeftebepaling in de markt en ontwikkeling van locaties.

Goede communicatie blijft steeds maatwerk. Onderdelen als klankbordgroepen voor de planperiode en de verhuurperiode, goede digitale informatie, informatie en bezichtiging van reeds functionerende grootschalige complexen, kennismaking met de bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak.

Paragraaf 8: Uitvoering

De uitvoering van het beleid rond realisatie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten vindt plaats binnen de beleidslijnen van de woonvisie 2020 van de gemeente Westland en de in dit document beschreven toetsingskaders. Het College heeft discretie om naar de geest van deze toetsingscriteria te handelen als letterlijke hantering evident onbedoelde effecten zou veroorzaken. Besluiten van het College over concrete proposities en/of locaties worden genomen op basis van de woonvisie, inclusief deze bijlage met toetsingscriteria.

Paragraaf 9: Vervallen eerder beleid

Bij de vaststelling van dit toetsingskader zal de resterende werking van de volgende documenten vervallen.

1. "Het ontwikkelkader" (2018)
2. "Nota tijdelijk Wonen in de gemeente Westland" (2008)



Bijlage 2: Definitielijst

Actieve grondverwerving	het initiatief nemen om grond, al dan niet met gebouwen erop - te kopen om hier later nieuwbouw mogelijk te maken
Actualisatie	bijwerken naar de huidige toestand
Aftoppingsgrens	Als de huurprijs van een corporatiewoning hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag verlaagd. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen: de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor huishoudens van 3 of meer personen.
Arbeidsmigrant	Een persoon die vanwege economische motieven (tijdelijk) naar gemeente Westland komt om een inkomen te verdienen middels Greenport gerelateerde werkzaamheden.
Autonome groei	groei van de bevolking door het verschil in de geboorte - en sterftecijfers
Bewoners met een zorgvraag	mensen die in enige vorm zorg nodig hebben
Boeg golf-effect	doordat woningbouwprojecten vertraging oplopend worden de komende jaren veel meer woningen opgeleverd dan de afgelopen jaren.
Buy-to-let	het aankopen van woningen met het doel om ze te verhuren
Convenant	een afspraak tussen overheden en andere partijen gericht op het realiseren van bepaalde (beleids-)doelstellingen. In een convenant worden schriftelijke afspraken over het leveren van prestaties vastgelegd.
Corporatievooraad	alle woningen en ander gebouwen die een corporatie bezit en beheert

DAEB	diensten van algemeen economisch belang Onder DAEB-activiteiten van corporaties vallen onder andere de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen. Sinds 2015 moeten ze in de boekhouding onderscheid maken tussen DAEB en niet-DAEB.
Discrepantie	een situatie waarin twee zaken niet met elkaar overeenstemmen.
Doelgroep	Een groep huishoudens met overeenkomstige kenmerken waar woningen voor worden gebouwd. Corporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen, huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijsspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.
Doorstroming	met gerichte nieuwbouw verhuizingen op gang brengen zodat er meer woningen beschikbaar komen
Doorstromer	iemand die verhuist naar een woning en een andere zelfstandige woning achterlaat.
Dorpskern	dorpscentrum
Dure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) tussen € 310.000 en € 537.000

Energietransitie	In plaats van gas duurzame energiebronnen gaan gebruiken voor de verwarming van woningen en andere gebouwen en de installaties daarvoor geschikt maken
Economisch verbonden	mensen die werken of een bedrijf of winkel hebben in de gemeente
Evenwichtige spreiding	het verkleinen van de verschillen tussen de gemeenten in de regio qua aandeel sociale huurwoningen van het totaal aantal woningen in de gemeente
Extra dure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) boven € 537.000
Flexwonen	wonen in een tijdelijke woongebouw met een kortlopend huurcontract (1 of 2 jaar).
Gedifferentieerde bevolkingsopbouw	een wijk met zowel bewoners met hogere inkomens als bewoners met lagere inkomens en ook inwoners van verschillende afkomst.
Goedkope koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) beneden € 198.500
Grondexploitatie	een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.
Huisvestingsopgave	De noodzaak om woonruimte te realiseren voor een bepaalde groep mensen
Huurtoeslaggrens	een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens (€ 737 in 2020) hebben huurders in principe geen recht op huurtoeslag. Voor bewoners jonger dan 23 jaar mag de huur niet hoger zijn dan % 432
Inschrijfduur	de tijd die een woningzoekende ingeschreven is geweest als hij of zij een huurwoning vindt
Integraal	allesomvattend

Koopkrachtige instroom	mensen van buiten de gemeente met relatief hoge inkomens die verhuizen naar Westland.
Kwaliteitsgrens (ook kwaliteitskortingsgrens genoemd)	De kwaliteitskortingsgrens (in 2020 € 432,51) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid via huursubsidie. Wanneer de huurprijs van een sociale huurwoning hoger is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. De naam ontleent zich aan het feit dat een hogere huur vaak wijst op een kwalitatief betere woning. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar vastgesteld door de overheid.
Liberalisatie	het verhogen van de huur van een zelfstandige sociale huurwoning tot boven de grens van € 737 (prijsspeil 2020). Dit kunnen corporaties alleen doen als er een nieuwe huurder komt en een nieuwe huurprijs wordt bepaald
Lokaal maatwerk	Corporaties mogen een vooraf afgesproken percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden uit Westland. De meesten worden via Woonnet Haaglanden aangeboden
Markthuur	de hoogste huur die voor een woning gevraagd kan worden als geen beperkingen gelden
Middeldure huur	huurwoningen met een huur tussen € 737 en € 950 (prijsspeil 2020)
Middeldure koop	nieuwbouw koopwoning met een vraagprijs (vrij op naam) tussen € 198.500 en € 310.000
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen te hoog voor een sociale huurwoning maar te laag voor een duurdere koopwoning (boven € 310.000) of huurwoning (boven €950)

Nieuwbouwlocatie	plekken die bestemd of geschikt zijn voor nieuwbouwwoningen
Nultredenwoning	een gelijkvloerse woning die goed toegankelijk is, ook voor mensen met een lichamelijke beperking, op de begane grond of via een lift
Particuliere huursector	alle huurwoningen die niet in bezit zijn van een corporatie
Regulier	normaal
Regionale Woningmarktafspraken	afspraken tussen gemeenten, Provincie en corporaties om nieuwe woningen te bouwen voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055
Scheefwoners	huurders in sociale huurwoning met een huur die in verhouding tot hun inkomen laag is
Scheidingsvoorstel	Na de herziene Woningwet van 2015 moesten corporaties een voorstel doen hoe ze hun sociale huurwoningen en vrije sector woningen van elkaar scheiden. Dat kan door het alleen in de boekhouding te doen (administratieve scheiding), maar ook door een aparte onderneming voor vrije sectorwoningen en het commerciële vastgoed op te richten.
Slaagkans	Bij de slaagkans wordt de wachttijd vergeleken met andere woningzoekenden die op de woning kunnen reageren. Bij de berekening van de slaagkans wordt rekening gehouden met de populariteit van soortgelijke woningen en de hoeveelheid weigeringen van vergelijkbare woningen in het afgelopen jaar
Sociale huur	huurwoning met een huur tot € 737 (prijspeil 2020)
Speedzoeker	mensen die vanwege uiteenlopende redenen heel snel woonruimte nodig hebben, maar (voorlopig) niet een aanmerking komen voor een gewone huurwoning
Starter	iemand die voor het eerst een zelfstandige woning huurt of koopt en geen woning achterlaat

Uitvoeringsprogramma	een programma met concrete afspraken en acties om een beleidsplan uit te voeren
Vergrijzing	de trend dat een steeds groter deel van de bevolking bestaat uit ouderen
Verkoopbeleid	het beleid van een corporatie om sociale huurwoningen te verkopen, aan de huurders, particuliere woningkopers of andere corporaties of woningbeleggers. Met als doel meer geld te krijgen of meer variatie te krijgen in een wijk.
Vrije markt	het deel van de woningmarkt waarvoor geen regels voor huurverhoging en toewijzing gelden
Woningbouwopgave	de woningen die gebouwd moeten worden om aan de vraag te voldoen
Woningcorporatie	Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat staat in de gewijzigde Woningwet.
Woningproductie	het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen
Woningtekort	het verschil tussen het gewenste aantal gewone woningen zoals blijkt uit onderzoek en het werkelijke aantal woningen
Woonmilieu	de eigenschappen van een wijk of buurt die het karakter bepalen, van de woningen, omgeving en bewoners
Woonruimteverdeling	een stelsel van regels om huurwoningen te verdelen. Dergelijke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod.
Woningbouwimpuls	geld dat het Rijk opzij heeft gezet om de nieuwbouw van woningen te stimuleren
Woningbouwprogramma	alle geplande nieuwbouwwoningen voor de komende 10 jaar. Dit betekent dat ze in bouwplannen en projecten zitten.
Zorgeenheden	woningen of kamers in een zorgcomplex of verpleeghuis



GEMEENTE **WESTLAND**

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
Whatsapp via 06-13 79 70 20
E info@gemeentewestland.nl
I www.140174.nl



Memo

AAN : de leden van de commissie EFO en MO

VAN : wethouder A. Abee

C.C. :

DATUM : 12 juni 2020

BETREFT : Samenvatting verschillen tussen Ontwikkelkader Arbeidsmigranten 2018 en Woonvisie 2020 - 2030

De Woonvisie 2020 – 2030 gaat integraal in op de huisvestingsopgave, waaronder de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee vervangt de Woonvisie het eerder op dat gebied vastgesteld beleid, waaronder het Ontwikkelkader Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2018.

Onveranderd zijn:

- Het belang van onderscheid tussen de rollen van uitzender/huisvester en die van tuinder
- De kwaliteitseisen die aan uitzenders worden gesteld, incl. het register
- Stapsgewijze en zorgvuldige communicatie
- Het belang van spreiding over kernen en gebieden tussen de kernen, en het belang van de woon-werkafstand.

De verschillen zijn in samenvatting als volgt te schetsen:

Onderwerp	Ontwikkelkader 2018	Woonvisie 2020 - 2030
Benadering	Per initiatief / locatie	Totaalprogramma, binnen de kaders van de woonvisie en de gehele huisvestingsopgave
Rol gemeente	Faciliteert initiatieven uit de markt ("achter in de bus")	Is meesturend, initiërend, neemt medeverantwoordelijkheid ("voor in de bus")
Communicatie	Rol College relatief op afstand	Stappenplan meer in overeenstemming met actieve rol College; gemeente is leidend in de communicatie
Omvang opgave	Te realiseren: 2.000 extra bedden	Opgave is substantieel (geen hard getalscriterium); circa elke twee jaar te toetsen aan de gewenste economische structuur
Benutting ruimte op agrarische percelen	Niet toegestaan	Toe te staan onder nader op te stellen voorwaarden (i.o.m. Provincie ZH)
Aantallen bedden per initiatief	Acceptabel aantal bedden is gebonden aan strakke minimale en maximale aantallen bedden per initiatief	Acceptabel aantal bedden is afhankelijk van de kenmerken van de locatie/situatie en van de marktvraag
Kamergewijze verhuur (huisvestingsverordening)	Kamergewijze verhuur onder voorwaarden mogelijk	Nieuwe kamergewijze verhuur binnen de kernen is sterk beperkt op grond van de huisvestingsverordening
Registratie	Zoals al enige jaren voor 2018 gebruikelijk	Aanvullende vormen van registratie worden gezien, met benutting van raadsinitiatieven





Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			20-0043821	- 5 -
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
S.W. Kruin		Beleid	(0174) 673 673	
ONDERWERP				
Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden				

23 APR 2020

Geachte leden van de raad,

Via deze informatiebrief willen wij u informeren over de nieuwe woningmarktafspraken binnen de Regio Haaglanden. Deze afspraken worden op verzoek van de Provincie Zuid-Holland tussen de negen regiogemeenten, de SVH (koepel van woningcorporaties in de regio) en de provincie Zuid-Holland opgesteld. De afspraken hebben betrekking op het bouwen van voldoende woningen in de regio en op een meer evenwichtige spreiding binnen de regio van de sociale woningvoorraad.

U ontvangt met deze brief vijf documenten. Deze documenten laten in chronologische volgorde het proces van het afgelopen jaar zien. De documenten geven inhoudelijk een beeld van de behoefte voor sociale woningen en de uitkomst laat een grote opgave voor Westland zien. De provincie verwacht een bod van de gemeente dat tot regionale afspraken moet leiden. Het regionale bod wordt in nauw overleg met onze lokale corporaties voorbereid. In juni zullen de gesprekken met de corporaties plaatsvinden ter voorbereiding op de lokale prestatie-afspraken. Wij zullen uw wensen en bedenkingen hierover vragen op het moment dat de concept prestatie-afspraken gereed zijn.

De nieuwe woningmarktafspraken moeten gepaard gaan met een actualisatie van de woonvisie. U kunt bij de besluitvorming over de woonvisie namelijk integraal de afweging maken en bepalen voor welke doelgroepen er in de gemeente gebouwd moet worden in Westland.

Het gaat om een vijftal documenten:

1. De brief aan de provincie over vervolgproces convenant Gaten dichten

De provincie Zuid-Holland heeft zich in haar Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) voorgenomen meer te willen sturen op de kwalitatieve kant van de regionale woningbouwprogramma's. In de brief geeft de woningmarktregio Haaglanden aan dat ze het proces van de nieuwe woningmarkt-afspraken gaan starten.



2. De bestuurlijke opdracht van Bestuurlijke Tafel Wonen, SVH en PZH

De gemeenten (Bestuurlijke Tafel Wonen), corporaties (Sociale Verhuurders Haaglanden) en provincie Zuid-Holland hebben een gezamenlijke opdracht geformuleerd. Eén van de doelen is te komen tot een regio met een evenwichtige(r) en ruimtelijk goed gespreide (sociale) woningvoorraad. Andere doelen zijn voldoende woningen en voldoende goedkope woningen, die betaalbaar worden verhuurd.

3. ABF-rapport inclusief oplegger

In deze rapportage wordt de regionale opgave in kaart gebracht. Deze is tot stand gekomen op basis van bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten (bijlage 2). In de oplegnotitie voorafgaande aan de rapportage van ABF wordt de methodiek, waarop de rapportage is gebaseerd, toegelicht en vindt u de belangrijkste conclusies. Enkele gemeenten hebben een hoger bouwprogramma dan op basis van de uitkomsten noodzakelijk zou zijn, waaronder Westland. Voor deze gemeenten zijn doorrekeningen gemaakt voor een kwalitatieve verdeling naar woningbouwcategorieën binnen het opgegeven aantal te bouwen woningen (stand zomer 2019).

4. Rapport RIGO

Onderzoeksbureau RIGO is ingehuurd om de gemeenten beleidsmatig te ondersteunen. In dit rapport heeft RIGO de regionale woningbehoefte (uit het ABF-rapport) vergeleken met de woningbouwprogramma's van de gemeenten. De belangrijkste conclusie is dat de negen gemeenten onvoldoende (harde) bouwplannen hebben om voldoende (betaalbare) woningen op te leveren in 2030.

5. Memo over instrumenten van Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een regisserende rol in de totstandkoming en uitvoering van de nieuwe woningmarktafspraken. In de VRM heeft de provincie Zuid-Holland instrumenten gecreëerd om te kunnen sturen op de woningbouw van gemeenten. In deze memo zijn deze instrumenten voor u uiteengezet en toegelicht.

De regionale gemeenten hebben afgesproken dat elke gemeente een bod indient en hierin aangeeft wat voor hen haalbaar en realistisch is en in hoeverre zij kunnen bijdragen aan de regionale streefvoorraad en aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad. Ook specifieke gemeentelijke belemmeringen worden in beeld gebracht. De gemeenten streven niet naar een gelijksoortige voorraad in elke gemeente. Ter onderbouwing van het bod van de gemeente brengt onderzoeksbureau RIGO de specifieke mogelijkheden en belemmeringen per gemeente in beeld. Dit wordt het handelingskader genoemd, waarin ook nieuwbouw, verkoop en sloopplannen worden meegenomen. Het gemeentelijk bod wordt voorbereid in overleg met de huurdersorganisatie en de actieve woningcorporaties in onze gemeente.

Naast de grote behoefte aan sociale woningen heeft Westland een forse opgave voor het realiseren van woningen voor kwetsbare ouderen. Op dit moment wordt onderzocht door onderzoeksbureau Companen hoe groot deze opgave exact is. In recente correspondentie van Pieter van Foreest Zorginstellingen en Zorgkantoor is door hen de opgave al cijfermatig uitgedrukt. Onze inzet is erop gericht om inwoners langer zelfstandig te laten wonen en meer levensloopbestendige woningen te realiseren, bij voorkeur in woonzorgzones.

Vervolproces

Op 30 maart 2020 hadden wij u door middel van een werkbijeenkomst willen informeren over de verschillende onderwerpen en duiding willen geven aan bijgevoegde documenten. We zijn gaarne bereid deze documenten verder toe te lichten in een webinar (via Starleaf) wanneer u hierover verder uitleg wilt. Wanneer uw fractie dit wenst, kunt u dit doorgeven aan de griffie. Wij zullen dan in mei een webinar organiseren zodat u de inbreng voor de woonvisie in juni kunt gebruiken in de commissie MO van 15 juni en bij de besluitvorming in de raad van 8 juli.

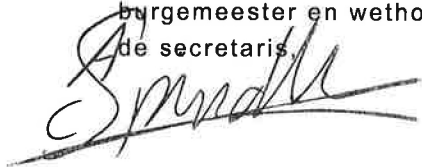
Het is nog niet duidelijk wat het effect van de huidige situatie rondom het Corona-virus op de planning is van de woningmarktafspraken. Vooralsnog was de planning dat elke gemeente vóór 1 juni a.s. een realistisch en haalbaar bod moet indienen bij de Bestuurlijke Tafel Wonen. Wij zullen u informeren als blijkt dat de planning wordt aangepast.

Planning nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden (onder voorbehoud)

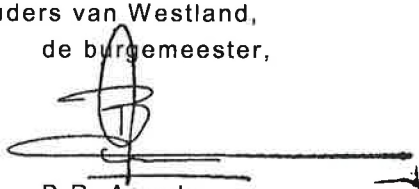
Onderdeel	Huidige planning	Mogelijke aanpassing
Aanbieden eerste bod	1 juni	Medio september
Rapport eerste biedingen	Medio juni/begin juli	Begin oktober
Bestuurlijke gesprekken over eerste bod	Juli en augustus	Tot 20 februari 2021
Aangescherpt bod	25 augustus	Medio april 2021
Eindrapport	september	Eind april 2021
Regioakkoord	september/oktober	Eind mei 2021
Vaststelling in colleges en versturing aan PZH	oktober/november	Eindtraject nader te bepalen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,



A.C. Spindler



B.R. Arends

Bijlagen:

1. De brief aan de provincie (d.d.16 oktober 2018), waarin de regiogemeenten aankondigen te gaan werken aan uitvoering en verdieping van het convenant "Gaten dichten".
2. De bestuurlijke opdracht van de 3 opdrachtgevers (d.d. 6 mei 2019).
3. Het ABF-rapport "Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden" (d.d. 10 december 2019).
4. Het RIGO-rapport "Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haagland" (d.d. 2 maart 2020).
5. Memo over de instrumenten van de provincie.

Woningmarktregio Haaglanden

Zoetermeer, 16 oktober 2018

Geachte mevrouw Bom,

Op 2 maart ontvingen wij een afschrift van uw brief aan de gemeente Zoetermeer over het convenant Gaten dichten in Haaglanden. Met het aantreden van de nieuwe colleges en de nieuwe wethouders Wonen brengen wij u graag op de hoogte van de stand van zaken.

Sinds juli is de Bestuurlijke Tafel Wonen weer op volle sterkte. De volledige bezetting van de Bestuurlijke Tafel Wonen is vervangen. De bestuurders zijn eind augustus voor het eerst bij elkaar gekomen.

Tijdens het eerste bestuurlijke overleg van de Bestuurlijke Tafel Wonen zijn de vervolgstappen rond het convenant besproken. Naast de opgave om de omvang van de sociale woningvoorraad te behouden onderschrijven alle gemeenten de regionale opgave van 12.000 sociale woningen en de afspraken in het convenant. Wij zijn het met u eens dat de uitwerking van de regionale Woonvisie van woningmarktregio Haaglanden nu een vervolgstap moet krijgen met negen gemeenten. Dit in het belang van een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid in onze woningmarktregio. Wij voelen ons hier verantwoordelijk voor en gaan ermee aan de slag.

We hebben daarbij nota genomen van het feit dat het Programma ruimte bij de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de Provincie Zuid-Holland een aantal eisen stelt waaraan een regionale woonvisie moet voldoen en dat in de recente herziening van de VRM in het Programma ruimte de toevoeging is gedaan dat ook op lokaal niveau op een evenwichtige wijze moet worden bijgedragen aan de spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio.

De Bestuurlijke Tafel Wonen gaat op korte termijn de stap naar de concretisering van het convenant maken. Daarbij is met name behoud van de sociale voorraad en de regionale spreiding van sociale woningen van belang. Dit hangt nauw samen met een oplossing voor het Vestiadossier, waarin wij al samen met de provincie optrekken. Er zal een onderzoek komen naar de kwalitatieve woningbehoefte in de regio. In vervolg daarop zal een verdiepingsslag worden gemaakt waarbij een regionale streefvoorraad zal worden uitgewerkt in twee scenario's: een klassiek consumentgerichte streefvoorraad en een scenario dat inzichtelijk maakt wat de maximaal haalbare spreiding in de regio is in de huidige woningmarkt. Beide scenario's zullen worden vertaald naar gemeentelijk niveau. We zullen vervolgens concrete, meetbare en realistische woningmarktafspraken tussen de gemeenten gaan maken, passend bij onze traditie van goede afspraken binnen Haaglanden. In regio Rotterdam is gebleken dat de ondersteuning van de provincie daarbij een belangrijke factor is, graag betrekken we de provincie bij dit proces.

De Bestuurlijke Tafel Wonen zet daarnaast de lange traditie van onderlinge afstemming en constructief overleg met de SVH voort. Als eerste stap vond op 20 september jl. een gezamenlijke bestuurders-conferentie plaats met de bestuurders en de SVH-corporatiedirecteuren voor kennismaking en verkenning van de gezamenlijke opgaven in de regio. Hierbij is uitgesproken om gezamenlijk voor deze opgave te gaan.

Met vriendelijke groet, namens de 9 gemeenten van woningmarktregio Haaglanden,



Drs.ing. R.C. Paalvast
Voorzitter Bestuurlijke Tafel Haaglanden

Woningmarktregio Haaglanden

Bestuurlijke opdracht Nieuwe Woningmarktafspraken regio Haaglanden

Opdrachtgevers: Gemeenten, Corporaties en Provincie

De regio Haaglanden streeft naar de 'ongedeelde regio'. Voor u ligt de bestuurlijke opdracht van de samenwerkende gemeenten, de in de SVH verenigde corporaties en de Provincie Zuid-Holland om te komen tot een gezamenlijk onderzoek dat input levert voor de nieuwe woningmarktafspraken voor de woningmarktregio Haaglanden. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan de ongedeelde regio. Aanleiding voor de totstandkoming van het convenant *Gaten dichten in Haaglanden* (december 2017) waren destijds de opeenstapeling van volkshuisvestelijke gevolgen van de scheidingsvoorstellen van corporaties, met name Vestia, op de voorraad sociale (huur)woningen. Uitwerking van onderlinge afspraken over onder andere spreiding, locaties en sociale condities is toen nog niet gedaan. Wel zijn er bouwstenen voor oplossingsrichtingen aangereikt als slotadvies van de gezamenlijke partijen. Ten aanzien van de regionale spreiding van sociale woningen heeft de Bestuurlijke Tafel Wonen aan de Provincie laten weten (brief d.d. 17-10-2018) dat zij de komende tijd de stap naar de concretisering van het convenant gaan maken, in de vorm van nieuwe woningmarktafspraken.

Voor de nieuwe woningmarktafspraken is *aanvullend* onderzoek nodig die de hele woningmarkt in ogenschouw nemen. De afspraken zullen zich niet beperken tot afspraken ten aanzien van nieuwbouw. Ook afspraken ten aanzien van het behoud van de bestaande voorraad zijn bijvoorbeeld van belang. Verkoop, liberalisatie en huurbeleid heeft grote effecten op de omvang. Maar ook het efficiënt inzetten van de corporatievoorraad is in de praktijk van groot belang (betaalbaarheid en beschikbaarheid). Het is de intentie om hiervoor een gezamenlijke bestuurlijke opdracht te geven en de begeleiding van de opdracht via een gezamenlijke projectgroep vorm te geven. Huurdersverenigingen worden door deelname van de SHH betrokken bij het proces door participatie in de werkgroep. Deze projectgroep is reeds gestart. De projectgroep heeft de onderzoeksopdracht geconcretiseerd en van gemeenschappelijk draagvlak voorzien vanuit SVH, Provincie en gemeenten. Voor u ligt het gezamenlijke voorstel.

Doel

Het doel van de nieuwe woningmarktafspraken is de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Dat wil zeggen een regio met een evenwichtige(r) en ruimtelijk goed gespreide (sociale) woningvoorraad, van een goede kwaliteit, waar lagere inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur.

Gemeenten en corporaties: Strategische partners

Er is, aan de voorkant van het proces, door de wethouders een aantal bestuurlijke wensen geformuleerd om het proces richting nieuwe onderlinge woningmarktafspraken in te kaderen. Dit was van belang omdat in dit traject met name de gemeentelijke verschillen op een aantal onderwerpen verkleind gaan worden. In principe worden de nieuwe woningmarktafspraken vertaald naar lokale prestatieafspraken. Gedurende het traject wordt bekeken welke thema's zich lenen voor regionale (proces)prestatieafspraken. Essentieel daarbij is dat de gemeentelijke verschillen kleiner worden waarmee de benodigde verscheidenheid in de regio niet aangetast wordt.

Alle partijen willen werken aan concretisering en verdieping van het convenant *Gaten dichtten in Haaglanden*. De invulling en aanscherping van de door de gemeenten geformuleerde kaders is samen met corporaties gedaan. Gemeenten en corporaties trekken in het vervolgproces op als strategische partners. Dit zal onder andere tot uiting komen bij de totstandkoming van de gemeentelijke biedingen.

Rol van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

De SHH sluit aan bij de projectgroep. Zij zullen hun expertise en kijk vanuit de huurders inbrengen 'volgens de geest van de wet, niet volgens de letter van de wet'.

Rol van de Provincie

De Provincie Zuid-Holland neemt deel als mede-opdrachtgever. De Provincie heeft laten weten dat de provinciale Omgevingsvisie eisen stelt waaraan een regionale woonvisie (en de uitvoering daarvan- het woningbouwprogramma) moet voldoen, waaronder dat ook op lokaal niveau op een evenwichtigere wijze wordt bijgedragen aan de spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio. *Bovendien reikt de vraag van de Provincie verder dan alleen de corporatievoorraad*. Er moet aangetoond worden dat er voor de (sociale) doelgroep voldoende plek is in de regio, nu en in de toekomst. Er zal aantoonbaar gewerkt worden aan een evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in onderlinge afstemming binnen de regio. De Provincie wil partijen ondersteunen in dit traject. De afgelopen jaren heeft de Provincie daartoe instrumenten ontwikkeld om kennis te delen en stellen waar mogelijk financiën beschikbaar. De Provincie heeft vanzelfsprekend ook haar handhavende rol. Daadwerkelijke nakoming van de afspraken door partijen in de regio en monitoring daarvan is voor de provincie van belang. De provincie beoordeelt het eindproduct ook per individuele gemeente indien daar aanleiding toe is.

Al met al veronderstelt de voorliggende gezamenlijke bestuurlijke opdracht van gemeenten, corporaties en de Provincie niet alleen een concretisering van het convenant, maar ook nieuwe woningmarktafspraken en een actualisatie en harmonisatie van de cijfers en definities.

In dit document wordt eerst een beeld geschetst van het gehele proces om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen, dan wordt de aanpak toegelicht waarin o.a. de concretisering van het convenant wordt meegenomen, vervolgens worden overwegingen voor de toekomstige keuze voor de bureaus aangegeven en tot slot worden de gezamenlijke kaders besproken.

Het proces om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen

In de brief aan de Provincie (d.d. 17-10-2018) is een onderzoek aangekondigd naar de kwalitatieve woningbehoefte in de regio. Met in vervolg daarop een verdiepingsslag, waarbij een regionale streefvoorraad wordt uitgewerkt in twee scenario's. Een klassiek consumentgerichte streefvoorraad en een consumentgericht scenario dat inzichtelijk maakt wat de maximaal haalbare spreiding van de sociale voorraad is in de regio. Beide scenario's worden vertaald naar gemeentelijk niveau. Vervolgens zal iedere gemeente worden geadviseerd over de handelingsperspectieven die tot hun beschikking staan. Gesteund door deze bronnen, brengen de gemeenten een bod uit aan elkaar over de gemeentelijke bijdrage aan de regionale woningmarktafspraken, in afstemming met hun strategische partners de corporaties. In het bod maken de gemeenten kenbaar wat voor hen haalbaar en realistisch is en in hoeverre zij kunnen bijdragen aan de regionale streefvoorraad en aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad. Ook specifieke gemeentelijke belemmeringen worden in beeld gebracht. Voorts worden er afspraken gemaakt over de inzet van de corporatievoorraad op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. In de regio

Rotterdam bleek dat intervisiegesprekken over de biedingen tussen gemeenten onderling met bijzijn van Provincie en extern bureau (zie verderop) bijdroegen aan begrip voor elkaars (on)mogelijkheden. Ook leidde het tot tips over en weer over nog niet onderkende handelingsperspectieven en een aanscherping van de biedingen.

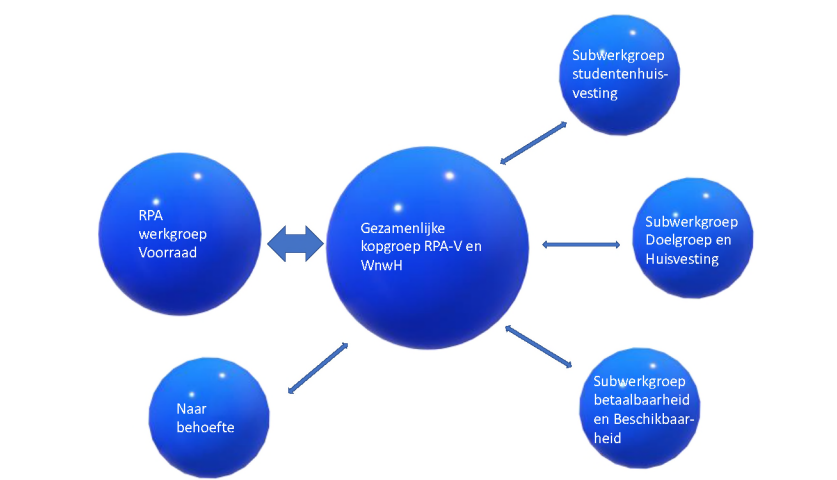
Er is een bureau nodig om de scenario's te leveren en een bureau om de handelingsperspectieven te produceren en vervolg-analyses van de (zoveel mogelijk onderling afgestemde) gemeentelijke biedingen. Tevens zijn bureaus benodigd om deel-vragen te beantwoorden.

Bovenstaand proces betekent dat gemeenten inzichtelijk gaan maken welke bijdrage zij *individueel* kunnen leveren aan de regionale doelen op het gebied van onder andere de streefvoorraad en spreiding. Dit betekent niet dat de gemeenten gaan streven naar een gelijksoortige voorraad. De gemeenten in de regio streven niet naar "eenheidsworst". De gemeenten hebben alle hun eigen historie en woondynamiek. Wel dienen de regionale verschillen op het gebied van de percentages van de sociale voorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid verkleind te worden.

De aanpak

De RPA-werkgroep Voorraad gaat *regionale* afspraken maken en de projectgroep Nieuwe Woningmarktafspraken Haaglanden (WnWH) gaat een verdiepend onderzoek laten doen om tot nieuwe *lokale* prestatieafspraken te komen. Beide opdrachten hebben inhoudelijke raakvlakken zoals de voorraad-grootte, spreiding, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatiewoningen, etc. De projectgroep WnWH heeft een andere aanleiding, scope, tempo, samenstelling van opdrachtgevers en opdracht dan de RPA-werkgroep Voorraad. Naar verwachting zijn de regionale prestatieafspraken vlotter af te ronden dan de nieuwe woningmarktafspraken aangezien dit een traject is dat partijen vaker met elkaar hebben gelopen, het doelen zijn waar de regio *gemiddeld* aan moet voldoen en het vaak *procesafspraken* zijn.

Vanwege de overlap met de opdracht van de RPA-werkgroep Voorraad, is ervoor geopteerd om met dezelfde bezetting te werken en een gezamenlijke kopgroep in te zetten. Dit is in afbeelding 1 geïllustreerd. Het werk van de inhoudelijke experts zal zich dus toespitsen op de RPA en de nieuwe Woningmarktafspraken. Daar waar mogelijk zal het verdiepende onderzoek beide trajecten ondersteunen. Op deze wijze wordt de afstemming geborgd.



Afbeelding 1: organisatie werkgroepen.

- De gezamenlijke kopgroep maakt een lijst van onderwerpen op basis van de bestaande RPA, het convenant en de gezamenlijke kaders. Per thema wordt bepaald of deze thuishoort bij de werkgroep nieuwe woningmarktafspraken (LPA) of bij de werkgroep Voorraad (RPA). Onderwerpen waar mogelijk regionale afspraken over kunnen worden gemaakt, worden in het traject door de werkgroep Nieuwe Woningmarktafspraken afgestemd met de RPA-werkgroepen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat er op een thema allereerst procesafspraken worden gemaakt in de RPA die in een later stadium worden geconcretiseerd in de nieuwe woningmarktafspraken (LPA).
- We benutten in principe de informatie die al aanwezig is. We brengen eerst thematisch in kaart wat we nodig hebben, dan bezien we of we actuele informatie hebben op gemeentelijk niveau en wat er nog ontbreekt. In deze bestuurlijke opdracht worden de kaders vastgelegd. Met de gezamenlijke kopgroep wordt een concrete uitvraag aan de bureaus geformuleerd.
- Het is wenselijk om concrete regionale prestatieafspraken te maken die ondersteunend werken op de te formuleren nieuwe woningmarktafspraken. De RPA zullen, indien nodig, geactualiseerd moeten kunnen worden aan de hand van de nieuwe woningmarktafspraken.
- Er zal een onafhankelijk voorzitter worden aangesteld om het ambtelijke proces te begeleiden richting nieuwe woningmarktafspraken.
- Er wordt vanuit de gezamenlijke kopgroep richting de bestuurders gecommuniceerd en geadviseerd.

Overwegingen bij de keuze van de bureaus

Voorgesteld wordt om bij de opdrachtverstrekking van de verdiepingsslag een ‘knip’ te maken vanuit ‘de opgave’ versus ‘de handelingsperspectieven’. De knip zou aan moeten sluiten bij de primaire expertise van de bureaus. Het advies is om gebruik te maken van twee bureaus.¹

De gezamenlijke kopgroep zal een onderzoeksopdracht concretiseren, indien nodig een uitvraag doen bij meerdere bureaus of direct een voorstel doen voor de bureaus die hiervoor kunnen worden ingehuurd.

De kaders voor de kwantitatieve onderzoeksopdracht (bureau 1)

Er is sprake van huidige huisvesting en toekomstige bereikbare huisvesting: De onderzoeksvraag zal dus worden gefaseerd. Er is reeds een subwerkgroep ‘Doelgroep en Huisvesting’ gestart om de definities te formuleren en de onderzoeksvragen te formuleren.

Fasering onderzoeksvraag:

1. Definieer hoe groot de doelgroep is en zal zijn. Maak onderscheid tussen EU, EU+, minima en HT.
2. Daarna onderzoek naar huidige huisvesting. Denk daarbij aan vragen zoals: Hoe staat het nu met scheefwonen? Waar woont de doelgroep nu? Hoe heeft de voorraad zich ontwikkeld?
3. Vervolgens (na resultaten eerste onderzoek) bespreken we de resultaten en formuleren een onderzoeksvraag. We willen weten welk deel van de voorraad bereikbaar is voor de toekomstige doelgroep.

¹ In regio Rotterdam is er gebruik gemaakt van ABF voor de streefvoorraad in twee scenario's. Indertijd is gekozen voor ABF aangezien dit in de regio Rotterdam reeds het bureau was dat veelvuldig gebruik werkt voor dat soort berekeningen, ook door het Rijk en de Provincie. Daardoor hadden zij al veel data op de plank liggen. Met name het opleveren van de twee scenario's was op dat moment een nieuwe handeling, dit was nog niet eerder gedaan. Voor de handelingsperspectieven is indertijd een RIGO gekozen dat vooral stevig beleidsmatig en procesmatig 'in het zadel zat' en reeds veel kennis en informatie over regio Rotterdam bezat.

Centrale vraag is: Wat zou onze streefvoorraad moeten zijn?

Hierbij wordt gekeken naar de totale streefvoorraad en de sociale streefvoorraad. Voor de periode 2020 t/m 2024 en voor de periode 2025 t/m 2029. De streefvoorraad moet inzichtelijk worden gemaakt op regio niveau en op gemeentelijk niveau. Dit alles met oog voor de huidige woonsituatie van doelgroepen² en op basis van een realistische prognose van de groei van de woningvoorraad. Voor wat betreft de inkomensontwikkeling hanteren we als plausibel scenario een middenscenario.

Streefvoorraad in twee scenario's

In de streefvoorraad onderscheiden we twee scenario's:

1. Wat is de regionale en lokale streefvoorraad conform een consumentgericht scenario?
2. Wat is de consumentgerichte regionale streefvoorraad en de gemeentelijke streefvoorraad als er spreiding van de sociale voorraad plaatsvindt zonder dat de risico's op vraaguitval, scheefwonen te groot worden? Ofwel een 'Meer Evenwichtscenario'. Dit scenario is op basis van volkshuisvestelijke mogelijkheden, dus afgezien van factoren zoals bijvoorbeeld financiële en ruimtelijke beperkingen.

Gegeven het vele werk dat SVH al verricht over kwalitatieve aspecten van de woningen (bijv. aantal kamers, toegankelijkheid, energieprestatie) volstaat voor dit onderzoek de focus op aantallen sociale huurwoningen en de huurprijs.

De segmenten

De segmenten waar de doelgroep in woont, zijnde de corporatiewoningen (zowel in SVH als in niet-SVH verband³), particuliere huurwoningen (met een huur tot de liberalisatiegrens) en betaalbare particuliere koopwoningen (te betalen voor de doelgroep, grens nog te bepalen) worden als 'doelgroepvoorraad' gezien. Deze drie segmenten dienen goed gemonitord te worden. Ze kunnen worden gezien als 'communicerende vaten'. Leidraad daarbij is, dat de woningen daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep.

DAEB/niet-DAEB

De volledige DAEB-voorraad wordt gerekend tot de sociale voorraad, ook de woningen die tijdelijk een hogere huur hebben, op voorwaarde dat deze woningen bij mutatie in verhuur gebracht worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (720 euro; peil 2019).

Voor de niet-DAEB-woningen geldt dat de woningen onder de liberalisatiegrens bij mutatie boven de liberalisatiegrens worden geplaatst. Deze woningen tellen dus niet mee als woningen die bereikbaar blijven voor de doelgroep. Dit is conform het convenant.

² Momenteel is er sprake van een tijdelijk verruimde doelgroep voor sociale huurwoningen. Daartoe is de maximum inkomensgrens tijdelijk verhoogd. BZK heeft in februari 2019 aangegeven deze niet te willen verlengen. We hanteren dus de oorspronkelijke grens als uitgangspunt. BZK heeft ook aangegeven de maximum inkomensgrens te willen differentiëren naar huishoudensgrootte. Voor heel Nederland stelt BZK dan aan de voorkant als uitgangspunt dat door deze wijziging de omvang van de doelgroep niet verandert. Op regionaal of lokaal niveau hoeft dat echter niet zo te zijn. Mocht ten tijde van dit traject duidelijkheid komen over de nieuwe inkomensgrenzen, dan bekijken we op lokaal en regionaal niveau of het verschil tot een correctie van de benodigde voorraad zou moeten leiden.

³ Dit gaat om enkele (landelijke of categorale) verhuurders die (nog) niet deelnemen aan SVH (zoals: Woonzorgnederland, Mooiland)

We maken de toekomstige ontwikkeling van de voorraad niet-DAEB-woningen onder de liberalisatiegrens wel zichtbaar in de analyses (via dPi van corporaties). Ondanks dat de toekomstige rol van deze woningen doorgaans niet in de sociale voorraad ligt, vervullen ze feitelijk nog wel een rol.

Midden-huur

Ook de midden-huur zal onderdeel zijn van de aanvullende onderzoeksvraag. Van belang en actueel, helemaal als scheefwonen aanzienlijk blijkt te zijn.

Studenten/studentenhuisvesting

Er is een sub-werkgroep gestart die een uniforme wijze van meten formuleert voor studentenhuisvesting met campuscontract. Daarbij zal vraag en aanbod gelijk oplopen. (Gewenste) toename en afname van studenten wordt daarbij ook in beeld gebracht. Mogelijk wordt hier separaat een onderzoeksbureau voor ingeschakeld.

Zelfstandige en onzelfstandige woningen

Het verdient de voorkeur om van meet af aan een onderscheid te maken tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen. We focussen (na inzicht te hebben gekregen in de situatie) in beginsel op zelfstandige woningen. Omdat voor gemeenten het best gestuurd kan worden via prestatieafspraken met corporaties hebben we ook aandacht voor de onzelfstandige woningen van corporaties. Deze maken we als component apart zichtbaar. Bij het in beeld brengen van de toekomstige ontwikkeling van de corporatie voorraad (via methodiek dPi voor een langere tijdshorizon) zorgen we ervoor dat de onzelfstandige woningen apart zichtbaar zijn (in elk geval bij corporaties waarbij dit om substantiële aantallen gaat). We kijken gezamenlijk naar de meest passend oplossing.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Er is een subwerkgroep gestart voor dit onderwerp. Allereerst wordt een analyse gemaakt op basis van SVH-data hoe de betaalbaarheid en de beschikbaarheid er per gemeente voor staat. Dat bezien we op de verschillende segmenten. Vervolgens wordt bepaald wat aanvullende onderzoeksvragen zijn. Indien de verschillen tussen gemeenten te verwaarlozen zijn, kan de kopgroep de bestuurders altijd nog adviseren om anders met dit besluit om te gaan.

Indien de gemeentelijke verschillen niet verwaarloosbaar zijn, komen er lokale prestatieafspraken over de betaalbaarheid van de corporatievoorraad.

- a. De definitie van betaalbaarheid is het minimale percentage sociale huurwoningen onder de bovenste aftoppingsgrens (651 euro, peil 2019).
- b. Er komt een bestuurlijk advies over het minimum percentage.

De aftoppingsgrens is volgens de normen van het 'passend toewijzen' en de Huurtoeslagwetgeving betaalbaar voor huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen. Veruit het grootste deel van de doelgroep bestaat uit 1-2 persoonshuishoudens. Voor hen geldt de onderste aftoppingsgrens (607 euro, peil 2019). We hanteren echter de bovenste aftoppingsgrens omdat de prognose gegevens van corporaties (dPi) gebaseerd zijn op de bovenste grens.

In het kader van de modernisering Huurtoeslag wil BZK de beide aftoppingsgrenzen harmoniseren tot 1 grens. Mocht ten tijde van dit traject daar duidelijkheid over komen, dan kan deze nieuwe grens als uitgangspunt voor de afspraken op het punt van betaalbaarheid genomen worden.

- c. Indien de gemeentelijke verschillen niet verwaarloosbaar zijn, komen er lokale prestatieafspraken afspraken over de beschikbaarheid van de corporatievoorraad.
- d. De definitie van beschikbaarheid is het minimum percentage van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat wordt toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden.
- e. Daarbij wordt als leidraad aangehouden dat een huurtoeslaggerechtigd huishouden minimaal een gelijke slaagkans moet hebben op een vrijgekomen sociale huurwoning als een niet-huurtoeslaggerechtigd huishouden dat gehuisvest wordt.
- f. Er komt een bestuurlijk advies over het minimum percentage.

De kaders voor de vervolg onderzoeksopdracht (bureau 2)

Centrale vraag is: hoe zouden wij redelijkerwijs kunnen komen tot de streefvoorraad per gemeente, rekening houdend met *algemene* belemmerende factoren op het gebied van bijvoorbeeld investeringscapaciteit, geld, ruimte? (Belemmeringen van de gemeenten komen in het gemeentelijke bod aan de orde)

Dit deel van het onderzoek zal zich toespitsen op het inzichtelijk maken van het handelingsperspectief van corporaties en gemeenten. Dit doet zij door een aantal 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden op de korte en lange termijn zichtbaar maken. Denk aan sloop, verkoop, liberalisatie, splitsen/samenvoegen van woningen, huurprijsbeleid, huurprijsaanpassing bij kwaliteitstoevoeging, nieuwbouw en aankoop van woningen, transformeren andere panden tot woonruimte. Kennisvergaring vindt vooral plaats via interviews van corporaties en gemeenten. Op basis van dit deel van de opdracht zullen de gemeenten individueel een concept bieding uitbrengen en wordt daarover een bestuurlijk intervisiegesprek gehouden.

De deelproducten

1. De handelingsperspectieven: Bij deze analyse is er aandacht voor het 'willen versus kunnen' inzetten van handelingsperspectieven. In welke mate er sprake is van 'Vestia-problematiek' wordt expliciet gemeld. Aandacht is er ook voor relevante voorwaarden voor corporaties zoals sociale kavelprijzen.
2. De dpi-informatie van de corporaties wordt vergeleken met de streefvoorraad. De opgave voor corporaties wordt geactualiseerd; bekijkt deze opgave in relatie tot de streefvoorraad en het investerend vermogen in de regio en de andere opgaven (duurzaamheid).
3. Toetsen van de ambities van de gemeenten en ondersteunen bij de bestuurlijke intervisie-gesprekken.
4. De analyse van de biedingen en de (zo nodig) aangescherpte biedingen. Inzichtelijk maken hoe de uiteindelijke resultaten op gemeentelijk en regionaal niveau zich verhouden tot de beide scenario's.
5. Analyseren van de afzonderlijke biedingen en het regionale resultaat. Op basis daarvan kan bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden over de vraag of en in welke mate de na te streven (sociale) voorraad daadwerkelijk nagestreefd gaat worden.

Oplegnotitie bij ABF-rapport *Naar meer evenwicht in Haaglanden*

1. Introductie

De samenwerkende gemeenten, de corporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland zetten zich gezamenlijk in voor een goed functionerende woningmarkt in de regio Haaglanden. Deze partijen hebben afgesproken om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio.

De wethouders Wonen hebben in een gezamenlijke brief aan provincie Zuid-Holland bevestigd te willen werken aan een verdieping en verbreding van het convenant Gaten Dichten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het verkleinen van de regionale verschillen op het gebied van de percentages van de doelgroepvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ongedeelde regio.

Het werken aan een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad is niet alleen een regionale wens, ook de provincie Zuid-Holland wenst een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad binnen de regio. De provincie Zuid-Holland ziet daarbij een lokale verantwoordelijkheid bij elke gemeente voor het oplossen van de regionale opgave. Het proces vanuit dit uitgangspunt richting nieuwe woningmarkt-afspraken vraagt een omkering in het denken. Er wordt namelijk geredeneerd vanuit een regionale doelgroep in plaats van een lokale doelgroep, zoals in het huidige woningbouwprogramma het geval is.

De drie opdrachtgevers in het proces (de Bestuurlijke Tafel Wonen, de SVH en Provincie Zuid-Holland) hebben de opdracht gegeven de regionale streefvoorraad in kaart te brengen, op basis van bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten. Voorliggend rapport *Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden* is daarvan het resultaat. Hierin is de totale regionale opgave in kaart gebracht: het aantal woningen dat in de regio Haaglanden moet worden toegevoegd tot 2030. Dit rapport levert cijfermateriaal over de omvang, spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De scheidingsvoorstellen van Vestia zijn verwerkt in de cijfers.

Allereerst geven we u informatie over de doelen van het project, vervolgens krijgt u een overzicht van de verschillende processtappen. Hierover hebben wij u reeds geïnformeerd tijdens de regionale raadsinformatiebijeenkomst op 4 september 2019. Daarna volgt een uitleg over de cijfermatige resultaten: de regionale streefvoorraad en de twee scenario's per gemeente.

Woningmarktregio Haaglanden

2. De doelen

In de bestuurlijke opdracht van de 3 opdrachtgevers (de 9 Haaglanden-gemeenten, SVH en de provincie Zuid-Holland) is aangegeven dat de regio Haaglanden nieuwe woningmarktafspraken gaat maken om te komen *“tot de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio”*. Dat wil zeggen een regio *“met een evenwichtige(r) en ruimtelijk goed gespreide (sociale) woningvoorraad, van een goede kwaliteit, waar lagere inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur”*.

Hierbij zijn 5 doelen geformuleerd.

5 doelen

1. Voldoende woningen
2. Voldoende doelgroepvoorraad
 - goedkope koop <180k
 - DAEB-woningen van de corporatiewoningen (SVH en niet-SVH)
 - particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens (720 euro, peil 2019)
3. Doelgroepvoorraad verspreid
4. DAEB-woningen betaalbaar
5. DAEB-woningen beschikbaar

Figuur 1: de doelen van de drie opdrachtgevers (gemeenten, woningcorporaties en PZH)

3. Het vervolgproces richting Nieuwe Woningmarktafspraken Haaglanden

Het proces richting de nieuwe woningmarktafspraken is opgedeeld in 2 fases.

- Fase 1. Een cijfermatig deel, waarin een woningbehoefteraming is uitgevoerd in twee scenario's (Referentiescenario en Meer Evenwicht Scenario). Dit onderzoek is uitgevoerd door ABF.
- Fase 2. Een beleidsmatig deel, dat moet leiden tot de nieuwe woningmarktafspraken tussen de gemeenten. Dit traject wordt begeleid door RIGO.

Met het ABF-rapport wordt fase 1 afgerond. De volgende fase wordt gevormd door gesprekken van RIGO met de betrokken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. RIGO adviseert per gemeente over 'handelingsperspectieven' om het huidige beleid bij te buigen in de richting van de in dit ABF-rapport geschetste opgave. Hoe wordt lokaal gekeken naar de geschetste opgave? Welke handelingsperspectieven worden realistisch c.q. wenselijk geacht, en welke niet? Per gemeente worden de mogelijkheden en onmogelijkheden beschreven.

Woningmarktregio Haaglanden

De gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zullen in fase 2 aan de hand van de handelingsperspectieven met elkaar in gesprek gaan hoe en in welke mate bovenstaande doelen kunnen worden bereikt. Er zijn meerdere knoppen waarmee de gewenste voorraad op gemeentelijk niveau kan worden gerealiseerd; naast nieuwbouw is dat bijvoorbeeld ook sloop, liberalisatie, woningsplitsing en huurbeleid. De opgave moet daarbij haalbaar en realistisch zijn. In sommige gemeenten speelt mee in hoeverre het Vestia-bezit in de sociale voorraad behouden kan worden. Ook spelen er soms aanvullende huisvestingsopgaven. Het onmogelijke wordt daarom niet van gemeenten gevraagd.

Op basis van alle verkregen informatie bereiden de gemeenten, in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties, elk een bod voor, die als kern van het Regioakkoord zullen fungeren. Hiermee tonen ze aan in hoeverre ze kunnen en willen toewerken naar het Meer Evenwicht scenario. De biedingen van de verschillende gemeenten samen, worden opgenomen in nieuwe woningmarktafspraken. Deze nieuwe woningmarktafspraken zullen vervolgens worden vertaald naar (lokale) prestatieafspraken met de corporaties, het bij de provincie Zuid-Holland in te dienen woningbouwprogramma en (vervolgens) de uitvoering van plannen.

4. Toetsing door provincie Zuid-Holland

De provincie toetst aan het eind van het proces regionaal aan het totale aantal woningen in de WBR (WoningBehoeftEraming). Ze beoordeelt of er regionaal wordt voldaan aan de 5 doelstellingen:

1. Er worden voldoende woningen gerealiseerd,
2. Gemeenten realiseren voldoende woningen voor de sociale doelgroep (=doelgroepvoorraad) (bestaand en nieuwbouw),
3. De (beoogde) doelgroepvoorraad is voldoende gespreid (op basis van scenario Meer Evenwicht)
4. De corporatievoorraad is voldoende betaalbaar voor de sociale doelgroep
5. De corporatievoorraad is voldoende beschikbaar voor de sociale doelgroep.

De provincie zal toetsen of elke gemeente aantoonbaar een beweging richting het Meer Evenwicht scenario maakt.

5. Uitleg bij de cijfers

De regionale streefvoorraad

ABF is gevraagd de opgave voor de woningmarkt in beeld te brengen, met bijzondere aandacht voor de regionale spreiding van de doelgroepvoorraad.

De regionale streefvoorraad is het totale aantal woningen in alle segmenten op regioniveau dat nodig is in 2030. Deze is samengevat in onderstaande tabel 3.3 uit het ABF-rapport.

Woningmarktregio Haaglanden

Tabel 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

	2019	2030	2019-2030
Doelgroepvoorraad	246.570	252.990	6.420
Overige voorraad	268.600	328.050	59.450
Totaal	515.170	581.040	65.870

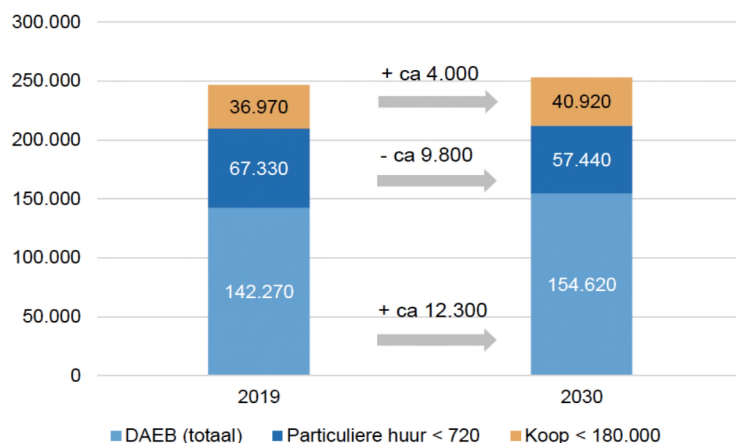
Het proces richting nieuwe woningmarktafspraken spitst zich toe op een deel van de voorraad, namelijk die woningen die voor de zogeheten EC-doelgroep (mensen met een inkomen tot 38.050 euro) bereikbaar zijn¹. Dit is de doelgroepvoorraad, die bestaat uit 3 segmenten:

- DAEB-voorraad van de corporaties²
- Particuliere huurwoningen <720 euro
- Koopwoningen tot 180.000 WOZ-waarde

Deze segmenten vormen communicerende vaten: wordt er in het ene segment meer gerealiseerd, dan is er in het andere een minder grote opgave.

Onderstaand staat in figuur 3-3 van het ABF-rapport de ontwikkeling in de doelgroepvoorraad op regio-niveau.

Figuur 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in Haaglanden naar segmenten in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



¹ Prijspeil 2019.

² Sinds de nieuwe Woningwet van 2015 moeten woningcorporaties onderscheid maken tussen woningen met een sociaal en commercieel karakter, de zogenaamde scheiding in daeb en niet-daeb. Daeb betreft sociale huurwoningen met een structureel lage huur.

Woningmarktregio Haaglanden

De regionale streefvoorraad is in het ABF-rapport per gemeente vertaald in twee scenario's, namelijk:

- een *Referentiescenario* waarbij niet wordt ingegrepen op de spreiding.
- een scenario met de *maximaal haalbare* spreiding van de doelgroepvoorraad, op zo'n wijze dat de woningmarkt het nog net aankan.

Beide scenario's zijn tot stand gebracht met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates. Beide scenario's zijn dus modelmatige, theoretische scenario's, gebaseerd op het simuleren van verhuisbewegingen, confrontaties van vraag en aanbod en berekenen van tekorten en overschotten.

Daarmee kan kwalitatief worden "ingekleurd" wat de voorraad zou moeten zijn. Op regionaal niveau is de streefvoorraad in scenario Meer Evenwicht gelijk aan het Referentiescenario. Beide scenario's kennen dan ook dezelfde uitgangspunten voor het berekenen van de regionale streefvoorraad in 2030.

Bij het simuleren van vraag en aanbod is rekening gehouden met:

- Samenstelling bestaande woningvoorraad
- Demografische ontwikkelingen
- Woonvoorkeuren van verhuisgeneigden
- Inkomensontwikkeling

Het Referentiescenario

Het Referentiescenario is bepaald op basis van de volgende bestuurlijk vastgesteld uitgangspunten:

- WoningBehoeftesRaming (WBR) 2019 voor de behoeftesraming (hetzelfde als provincie Zuid-Holland hanteert)
- Woonvoorkeuren uit WoOn2018
- Economisch Midden scenario = 0,4% gemiddeld per jaar (boven inflatie)
- Bouwstrategie: inkleuring gewenste voorraadontwikkeling op basis van woonwensen van zowel doorstromers als starters. Dit betekent dat de woonvoorkeuren van doorstromers en starters naar verhouding even zwaar meetellen bij het bepalen van de streefvoorraad.
- Huurprijsbeleid en verkopen van huurwoningen sluiten aan bij recente trends en wettelijke kaders

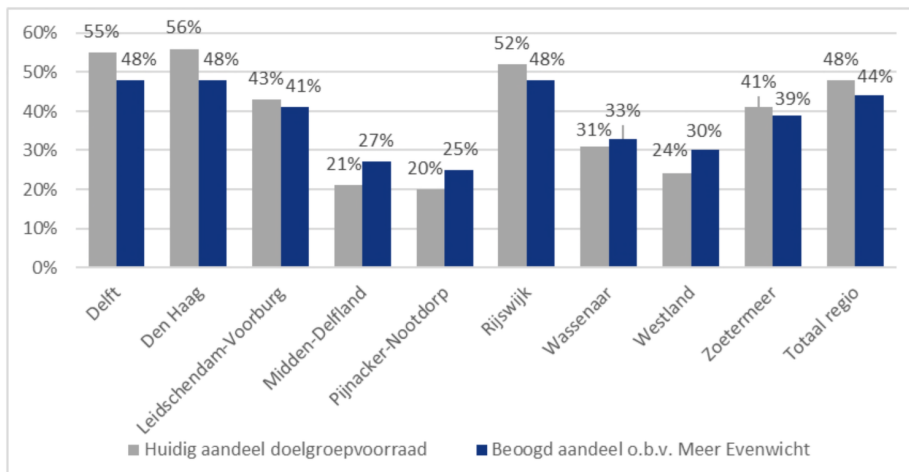
Het Meer Evenwicht Scenario

Het Meer Evenwicht Scenario geeft aan wat elke gemeente aan spreiding van de doelgroepvoorraad doet als er zoveel wordt ingegrepen dat de woningmarkt het nét aankan. De wijze waarop het Meer Evenwicht scenario is berekend, is door het Referentiescenario als basis te nemen en vervolgens daaruit te berekenen welke solidaire stap iedere gemeente kan zetten om haar afstand tot het regionaal gemiddelde doelgroepvoorraad in 2030 verhoudingsgewijs te verkleinen.

In regio Haaglanden bleek de maximaal haalbare spreiding behaald te worden als elke gemeente het verschil met bijna 30% verkleint. Voor gemeenten die ver van het regionaal gemiddelde afstaan is dit

Woningmarktregio Haaglanden

ingrijpender dan voor gemeenten die rond het regionaal gemiddelde zitten, zoals geïllustreerd in onderstaande figuur.



Figuur 2: Meer Evenwicht scenario

In de gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad (Delft, Den Haag en Rijswijk en mindere mate Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg) mag het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad afnemen. Daar staat een relatieve groei van het aandeel doelgroepvoorraad in de totale voorraad tegenover voor de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland. De beoogde spreiding kan in woningbouwprogramma's van verschillende omvang worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat hoe groter het gemeentelijke woningbouwprogramma is, des te groter de mogelijkheden aanwezig zijn om op het gewenst effect (% doelgroepvoorraad) te kunnen sturen.

De berekening van de twee scenario's biedt op gemeentelijk niveau een referentiekader, een 'schuifbalk' waarbij twee extreme polen inzichtelijk zijn gemaakt. De ene pool geeft aan wat de gemeente doet als er niet wordt ingegrepen op spreiding, de andere pool geeft aan wat de gemeente doet als er zoveel wordt ingegrepen dat de woningmarkt het nog net aankan. **Deze twee extremen hoeven voor de gemeente geen realistisch of wenselijk beeld te leveren, maar tonen wel de uiterste grenzen per gemeente.**



Figuur 3: Iedere gemeente heeft een eigen referentiekader waarbij de scenario's de extremen zijn.

Een dergelijk referentiekader is nodig om de stap te kunnen analyseren die elke gemeente richting Meer Evenwicht maakt. Wat daarvan realistisch, haalbaar en wenselijk is wordt onderwerp van de gemeentelijke biedingen.

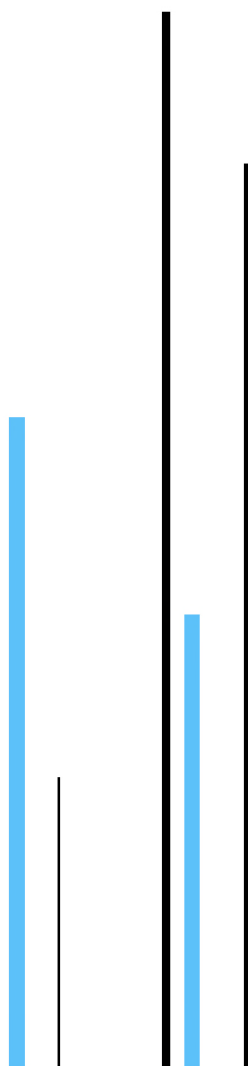
Woningmarktregio Haaglanden

Meer realiseren dan de woningbehoefteraming

De gemeenten Zoetermeer, Westland, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Rijswijk hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer woningen in de woningbouwprogramma's te hebben gepland dan de behoefteberekeningen volgens de WBR.

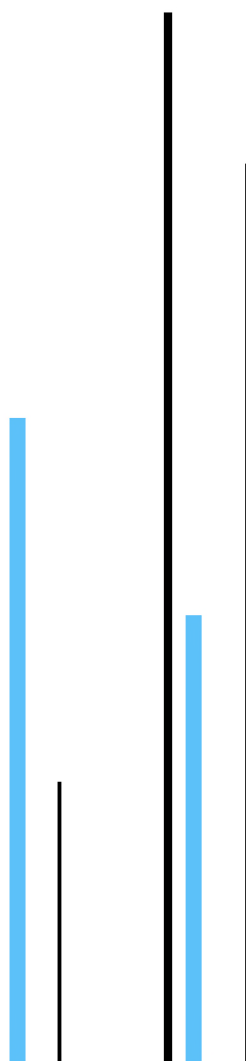
De voornemens om meer woningen te realiseren dan de opgave, wordt door provincie Zuid-Holland omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden in verband met circa 30% planuitval in de praktijk. Met het realiseren van de aantallen van de woningbouwprogramma's, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte.

Voor de gemeenten, die meer gaan realiseren dan de berekende woningbehoefte voor hun gemeente, is een extra berekening gemaakt door ABF wat op basis van die hogere aantallen het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht (ME) is. Deze tweede berekening staat in de bijlage '*Scenario berekening boven behoefteraming*'. In de vervolgstappen zal RIGO voor de gemeenten die kiezen voor deze stap, handelingsperspectieven formuleren voor het ME-scenario dat hoort bij deze hogere aantallen.



Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden

Spreiding doelgroepvoorraad in
Haaglanden



Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden

Spreiding doelgroepvoorraad in Haaglanden

Uitgevoerd in opdracht van de Haaglanden-gemeenten, Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Provincie Zuid-Holland

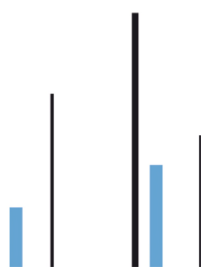
Michael Stuart-Fox, Berry Blijie en Gerard van Leeuwen

10 december 2019 | r2019-0091MS | 19255-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2019

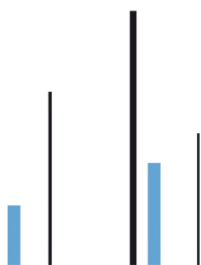
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen	11
2.1	Uitgangssituatie woningvoorraad	11
2.2	Uitgangssituatie doelgroepen	12
3	Streefvoorraad in 2030	15
3.1	Wat is de streefvoorraad?	15
3.2	Uitgangspunten scenario's	16
3.3	Streefvoorraad op hoofdlijnen	18
3.4	Corporatiesector versus particuliere huur	19
3.5	Streefvoorraad in meer detail	21
3.6	Ontwikkeling doelgroepen	24
4	Scenario Meer Evenwicht	27
4.1	Uitgangspunten en methodiek in het kort	27
4.2	Effecten op functioneren woningmarkt	28
4.3	Scenario Meer Evenwicht versus Referentiescenario	29
4.4	Streefvoorraad scenario Meer Evenwicht	31
4.5	Ontwikkeling EC-doelgroep	32
5	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	35
5.1	Uitgangssituatie betaalbaarheid	35
5.2	Uitgangssituatie beschikbaarheid	36
	Technische bijlage	39
	Tabel uitkomsten corporatievoorraad	43
	Scenario's per gemeente	45

1



Inleiding

Gemeenten en corporaties in Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland hebben gezamenlijk onderzoek laten doen om te komen tot een evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad in de regio over de verschillende gemeenten. Het onderzoek moet input leveren voor de nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Deze afspraken zullen gaan over onder andere nieuwbouw, het behoud van de huidige voorraad en het inzetten (toewijzen) van corporatiewoningen. De relevante nieuwe regionale afspraken zullen vervolgens worden vertaald naar lokale prestatieafspraken.

ABF is gevraagd scenario's door te rekenen en het cijfermateriaal aan te leveren en een ander bureau gaat vervolgens met corporaties en gemeenten onderzoeken wat de handelingsperspectieven zijn. De gemeenten, de corporaties (SVH) en de provincie Zuid-Holland zijn gezamenlijk opdrachtgever.

In dit rapport beschrijven we de uitkomsten van het onderzoek.

Definities

Enkele begrippen komen vaak voor in het rapport. Voor een goed begrip voorzien we de belangrijkste termen hier alvast van een omschrijving. Deze omschrijvingen gelden (tenzij anders aangegeven) in het hele rapport.

Woningvoorraad: verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie volgens de BAG. Het gaat dus enkel om reguliere zelfstandige woningen die volgens het CBS tot de woningvoorraad behoren¹. Bij cijfers over de woningvoorraad (en streefvoorraad) in dit rapport blijven onzelfstandige woningen altijd buiten beschouwing.

Doelgroepvoorraad: DAEB-woningen van woningcorporaties, particuliere huurwoningen² met een huur onder de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal 180.000 euro³ (prijspeil 2019). In paragraaf 2.1 leggen we uit hoe we per gemeente het aantal woningen in elk van deze segmenten hebben bepaald in het startjaar 2019.

¹ Dat betekent dat de omvang van de woningvoorraad per gemeente in het startjaar 2019 overeenkomt met cijfers van het CBS over 2019 (bijvoorbeeld de cijfers zoals gepubliceerd op CBS Statline). Zelfstandige reguliere woningen kunnen ook zelfstandige studentenwoningen zijn, voor zover die behoren tot de door het CBS afgebakende woningvoorraad.

² Particuliere huurwoningen zijn alle huurwoningen die geen eigendom zijn van woningcorporaties. Het gaat om woningen die eigendom zijn van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen), makelaars, bedrijven en grotere institutionele beleggers.

³ Zie de technische bijlage voor een toelichting op hoe het aantal koopwoningen met een waarde tot 180.000 euro is bepaald in startjaar 2019.

Overige voorraad: alle woningen die niet tot de doelgroepvoorraad behoren. Dan gaat het dus om niet-DAEB-woningen van corporaties, particuliere huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan 180.000 euro (prijsspeil 2019).

Bewoonde Andere Ruimte (BAR): alle woonvormen die niet een zelfstandige woning zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld onzelfstandige wooneenheden, gedeelde woningen⁴, (studenten)kamers, woonboten en woonwagens. Bij cijfers over de woningvoorraad (en streefvoorraad) in dit rapport blijven BAR-woonvormen altijd buiten beschouwing. Alleen bij de woonsituatie van de EC-doelgroep komen BAR-woonvormen in de uitkomsten voor.

Particuliere huur(woningen): alle huurwoningen die geen eigendom zijn van een woningcorporatie. Het gaat om woningen die eigendom zijn van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen), makelaars, bedrijven en grotere institutionele beleggers.

Doelgroep (huishoudens): als over 'de doelgroep' wordt gesproken, wordt de EC-doelgroep bedoeld. Zie hieronder voor de definitie van de EC-doelgroep.

Doelgroep huurtoeslag: huishoudens die qua inkomen⁵ en vermogen recht hebben op huurtoeslag. Een deel van de doelgroep huurtoeslag zoals in dit rapport afgebakend woont dus in een huurwoning boven de liberalisatiegrens of in een koopwoning. Het gaat om de definitie van de doelgroep huurtoeslag zoals die geldt in 2019, niet om de aangepaste⁶ definitie die vanaf 2020 geldt.

EC-doelgroep: huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen⁷ van maximaal 38.035 euro (prijsspeil 2019). Het gaat dus om de definitie van EC-doelgroep zoals die geldt in 2019.

Centrumgemeenten: gemeenten die in 2030 volgens het Referentiescenario een aandeel doelgroepvoorraad⁸ hebben dat hoger is dan het regionale gemiddelde. Voor deze gemeenten geldt dat in scenario Meer Evenwicht de doelgroepvoorraad in 2030 wordt verkleind ten opzichte van het Referentiescenario. De drie centrumgemeenten zijn (in willekeurige volgorde) Delft, Den Haag en Rijswijk.

Randgemeenten: gemeenten die in 2030 volgens het Referentiescenario een aandeel doelgroepvoorraad hebben dat kleiner is dan het regionale gemiddelde. Voor deze gemeenten geldt dat in scenario Meer Evenwicht de doelgroepvoorraad in 2030 wordt vergroot ten opzichte van het Referentiescenario. De

⁴ Bij gedeelde woningen is één huishouden het hoofdhuishouden (woont niet in een BAR) en worden de 'extra' huishoudens op het adres als 'huishoudens in een BAR' gezien. Dat betekent ook: het totaal aantal huishoudens in een BAR is het totaal aantal huishoudens minus de bewoonde woningvoorraad.

⁵ Het maximale inkomen varieert per type huishouden. Voor alleenstaanden tot de AOW-leeftijd geldt een grens van € 22.700 (prijsspeil 2019). Voor eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd is dat € 22.675. Voor meerpersoonshuishoudens tot / vanaf AOW-leeftijd gelden de grenzen € 30.825 / € 30.800. Sommige huishoudens in de doelgroep huurtoeslag betreffen studentenhuishoudens.

⁶ Per 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslagregeling. Dat betekent dat de doelgroep huurtoeslag groter wordt.

⁷ Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee. Sommige huishoudens in de EC-doelgroep betreffen studentenhuishoudens.

⁸ Omvang van de doelgroepvoorraad uitgedrukt als percentage van de totale woningvoorraad (volgens het Referentiescenario in 2030).

randgemeenten zijn (in willekeurige volgorde) Wassenaar, Zoetermeer, Westland, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg en Pijnacker-Nootdorp.

Leeswijzer

In het eerstvolgende hoofdstuk (2) brengen we de uitgangssituatie in beeld, zowel qua woningvoorraad als qua doelgroepen. We laten per gemeente zien hoe groot de doelgroepvoorraad is en waar de EC-doelgroep woont.

In het daarna volgende hoofdstuk (3) staat de streefvoorraad op regionaal niveau centraal. We gaan eerst in op de uitgangspunten van scenario's en presenteren daarna de streefvoorraad op regioniveau. Ook bekijken we de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid.

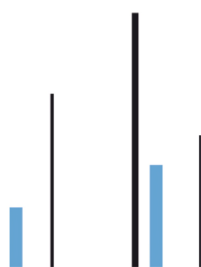
Vervolgens komt in het hoofdstuk daarna (4) het scenario Meer Evenwicht aan bod. In dat scenario is de doelgroepvoorraad meer evenwichtig over de negen gemeenten van de regio verspreid. We leggen uit hoe deze spreiding tot stand is gekomen en laten de verschillen tussen beide scenario's zien. Ook analyseren we welke gevolgen het scenario Meer Evenwicht heeft voor de ontwikkeling en spreiding van de EC-doelgroep.

In het laatste hoofdstuk (5) laten we de huidige stand van zaken per gemeente zien als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Na hoofdstuk 5 volgt een **technische bijlage**. In deze bijlage zijn technische toelichtingen opgenomen die te technisch zijn voor de hoofdstukken zelf.

Tot slot bevat het rapport **scenario's per gemeente**. Hierin zijn de resultaten van beide scenario's op gemeenteniveau terug te vinden.

2



Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen

In dit hoofdstuk staat de uitgangssituatie van woningvoorraad en doelgroepen centraal.

2.1 Uitgangssituatie woningvoorraad

Zoals aangegeven bestaat de doelgroepvoorraad uit drie segmenten: alle DAEB-woningen van corporaties (ongeacht huurprijs), particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde tot 180.000 euro. In de technische bijlage is toegelicht hoe we per gemeente de aantallen woningen per segment voor het jaar 2019 hebben bepaald.

Haaglanden telt begin 2019 in totaal ruim 515 duizend woningen. Dat aantal valt uiteen in bijna 247 duizend woningen in de doelgroepvoorraad en bijna 269 duizend woningen in de overige voorraad. Daarmee behoort bijna 48% van de woningen in de regio tot de doelgroepvoorraad. Dat percentage varieert wel sterk tussen gemeenten. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het aandeel hoger dan het regiogemiddelde, in alle andere gemeenten juist lager. In Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland is het percentage het laagst: rond de 20% van de woningen in die gemeenten behoren tot de doelgroepvoorraad.

Tabel 2-1: Absolute en relatieve omvang doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente, 2019;
bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroep- voorraad	Overige voorraad	Totale woningvoorraad	% doelgroep- voorraad	% overige voorraad
Delft	27.800	22.810	50.610	55%	45%
Den Haag	145.440	113.830	259.260	56%	44%
Rijswijk	13.910	12.760	26.670	52%	48%
Wassenaar	3.760	8.430	12.190	31%	69%
Zoetermeer	23.250	32.950	56.200	41%	59%
Westland	10.790	33.650	44.440	24%	76%
Midden-Delfland	1.670	6.220	7.880	21%	79%
Leidschendam-Voorburg	15.760	21.020	36.780	43%	57%
Pijnacker-Nootdorp	4.200	16.930	21.130	20%	80%
Haaglanden totaal	246.570	268.600	515.170	48%	52%

In paragraaf 3.5 bekijken we de huidige voorraad corporatiewoningen in nader detail.

2.2 Uitgangssituatie doelgroepen

De regio Haaglanden telt in 2019 in totaal ruim 157 duizend huishoudens die qua inkomen en vermogen tot de doelgroep huurtoeslag behoren. Dat komt neer op 29,8% van alle huishoudens¹ in de regio. In de ene gemeente is de omvang van de doelgroep huurtoeslag groter dan in de andere gemeente. Delft en Den Haag tellen naar verhouding meer huishoudens in de doelgroep huurtoeslag dan het regionale gemiddelde. In Delft speelt hierbij de aanwezigheid van veel studentenhuishoudens een rol. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is de doelgroep huurtoeslag naar verhouding het kleinst: een kleine 17% van de huishoudens. Bij de EC-doelgroep is logischerwijs hetzelfde patroon te zien: een bovengemiddeld aandeel in Delft en Den Haag en het laagste aandeel in Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp. Rijswijk is zowel qua doelgroep huurtoeslag als qua EC-doelgroep de 'meest gemiddelde' gemeente van de regio (Tabel 2-2).

Tabel 2-2: Absolute en relatieve omvang van doelgroep huurtoeslag en EC-doelgroep per gemeente, 2019;
bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroep huurtoeslag	EC-doelgroep	Huishoudens totaal	% doelgroep huurtoeslag	% EC-doelgroep
Delft	23.300	35.510	58.780	40%	60%
Den Haag	87.060	140.370	264.510	33%	53%
Rijswijk	7.370	12.430	26.370	28%	47%
Wassenaar	2.600	4.470	11.410	23%	39%
Zoetermeer	13.210	22.430	56.030	24%	40%
Westland	10.190	17.260	46.000	22%	38%
Midden-Delfland	1.300	2.330	7.810	17%	30%
Leidschendam-Voorburg	8.860	15.540	36.580	24%	42%
Pijnacker-Nootdorp	3.500	6.230	20.980	17%	30%
Haaglanden totaal	157.340	256.560	528.460	30%	49%

De woonsituatie van de EC-doelgroep verschilt tussen gemeenten. Deze verschillen worden vooral veroorzaakt door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad: in gemeenten waar het aandeel koopwoningen relatief groot is, is vaak ook het aandeel EC-doelgroep huishoudens dat in een koopwoning woont hoog. In de regio als geheel woont 59% van de huishoudens in de EC-doelgroep in een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens (van corporaties en particuliere verhuurders). In Den Haag, Rijswijk en Zoetermeer is dat aandeel het hoogst (ruim 60%). In Westland, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het percentage het laagst (Tabel 2-3). Op regioniveau woont 7% van de doelgroep in een huurwoning boven de liberalisatiegrens en 6% in een koopwoning met een waarde tot 180.000 euro. In sommige gemeenten is de voorraad van dergelijke woningen klein, wat resulteert in een heel laag percentage. In Den Haag, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg woont wel een substantieel deel (8% of 9%) van de doelgroep in een goedkope koopwoning. Op regioniveau woont 16% van de doelgroep in een middeldure of duurdere koopwoning. In gemeenten waar die voorraad naar verhouding groot is, is dat percentage ook hoger. Het gaat dan met name om Wassenaar, Westland, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp.

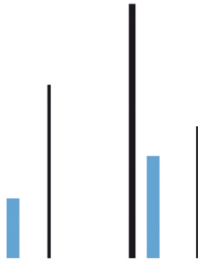
¹ In dit rapport gaat het telkens om particuliere huishoudens. Huishoudens in instellingen (institutionele huishoudens) blijven buiten beschouwing.

Tabel 2-3: EC-doelgroep naar woonsituatie* per gemeente, 2019; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Huur < 720	Huur > 720	Koop < 180.000	Koop > 180.000	BAR
Delft	56%	5%	2%	11%	25%
Den Haag	61%	6%	8%	12%	12%
Rijswijk	63%	7%	8%	17%	5%
Wassenaar	53%	13%	2%	27%	5%
Zoetermeer	62%	8%	6%	20%	4%
Westland	45%	7%	1%	32%	15%
Midden-Delfland	46%	7%	0%	41%	6%
Leidschendam-Voorburg	56%	8%	9%	22%	5%
Pijnacker-Nootdorp	45%	12%	1%	36%	7%
Haaglanden totaal	59%	7%	6%	16%	12%

* In hoofdstuk 1 (onder het kopje Definities) staat een toelichting op het begrip BAR

3



Streefvoorraad in 2030

In dit hoofdstuk staat de streefvoorraad in 2030 centraal. We lichten eerst de uitgangspunten toe. Vervolgens komen de uitkomsten op regioniveau aan bod. Tot slot analyseren we hoe de omvang van de EC-doelgroep zich in dit scenario ontwikkelt.

3.1 Wat is de streefvoorraad?

De regionale streefvoorraad geeft aan hoe de woningvoorraad er in de regio in 2030 uit zou moeten zien om zo goed mogelijk aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Daarbij is de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de provincie Zuid-Holland het kader dat aangeeft hoe de totale woningvoorraad per gemeenten zich per saldo zou moeten ontwikkelen. De streefvoorraad kleurt die aantallen van de WBR kwalitatief in naar woningkenmerken (huur/koop en prijsklasse). De streefvoorraad kan dus worden gezien als een 'kwalitatieve inkleuring' van de WBR.

In de streefvoorraad wordt per gemeente onderscheid gemaakt tussen de doelgroepvoorraad en de overige voorraad. Beide delen van de voorraad bestaan elk weer uit meerdere prijsklassen. Op regionaal niveau is er één streefvoorraad. Per gemeente zijn er twee varianten op de streefvoorraad: het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht. In het Referentiescenario wordt geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de regiogemeenten.

Beide scenario's laten niet zien wat er gebeurt als er tot 2030 niets aan de woningvoorraad verandert. Het zijn ook geen trendscenario's waarin de voorraad zich trendmatig (op basis van trends van de laatste jaren) ontwikkelt. Huidige plannen van gemeenten voor woningbouw in bepaalde segmenten in de komende jaren zijn ook niet in de scenario's meegenomen. De scenario's weerspiegelen dus niet de huidige plannen per segment die er nu bij gemeenten en corporaties zijn voor de komende jaren. Financiële of ruimtelijke beperkingen die belemmerend kunnen zijn, spelen in de scenario's geen rol.

Voor dit onderzoek voor Haaglanden vodoen de scenario's aan de vastgestelde uitgangspunten van de bestuurlijke opdrachtgevers. De scenario's zijn op regioniveau gelijk aan het standaardscenario van het recente kwalitatieve woningbehoefteonderzoek van ABF voor de provincie Zuid-Holland. Dat standaardscenario is het scenario "Midden Doorstromers+Starters". 'Midden' betekent inkomensscenario Midden – volgens de langjarig gemiddelde inkomensontwikkeling – en 'Doorstromers+Starters' betekent dat zowel de woonwensen van starters als die van doorstromers worden gebruikt om de voorraadontwikkeling kwalitatief (consumentgericht) in te kleuren. In de volgende paragraaf lichten we dit nader toe.

Beide scenario's zijn opgesteld met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF.

3.2 Uitgangspunten scenario's

Op regionaal niveau is de streefvoorraad in scenario Meer Evenwicht gelijk aan het Referentiescenario. Beide scenario's kennen dan ook dezelfde uitgangspunten voor het berekenen van de regionale streefvoorraad in 2030.

Samengevat kennen beide scenario's de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkeling totale woningvoorraad: Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van PZH.
- Ontwikkeling inkomens: scenario Midden = 0,4% gemiddeld per jaar (boven inflatie).
- Woonvoorkeuren: WoON 2018.
- Bouwstrategie: gelijke kansen (naar verhouding) voor doorstromers en starters.
Dit betekent dat de woonvoorkeuren van doorstromers en starters naar verhouding even zwaar meetellen bij het bepalen van de streefvoorraad.

Bovenstaande uitgangspunten zijn conform de wensen van de opdrachtgevers en zijn bestuurlijk vastgesteld. Hieronder lichten we de uitgangspunten één voor één toe.

Ontwikkeling totale woningvoorraad per gemeente

Voor de gewenste ontwikkeling (netto) van de totale voorraad per gemeente volgen we de Woningbehoefteraming 2019 van de Provincie Zuid-Holland. Voor het opstellen van de WBR is gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul'¹ per gemeente. Dat betekent dat ervan uit wordt gegaan dat de woningbehoefte niet groeit of krimpt als gevolg van (netto) instroom of uitstroom vanuit/naar andere gemeenten. De WBR geeft daarmee aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de "eigen behoefte", aangevuld met het buitenlandse migratiesaldo. Meer informatie over de WBR is te vinden in de technische bijlage bij dit rapport. 'Binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente in de WBR betekent echter niet dat bij het berekenen van de streefvoorraad per gemeente (zoals gepresenteerd in dit rapport) geen rekening is gehouden met verhuizingen tussen gemeenten. In het woningmarktsimulatiemodel dat is gebruikt, verhuizen huishoudens tussen gemeenten. De WBR is alleen gebruikt voor het bepalen van de totale ontwikkeling van de woningvoorraad als geheel per gemeente. De achterliggende methodiek van de WBR (zoals 'binnenlands migratiesaldo nul') wordt bij het berekenen van de streefvoorraad – wat in feite neerkomt op het kwalitatief inkleuren van die totale voorraadontwikkeling – weer losgelaten.

De Provincie Zuid-Holland beoordeelt de regio Haaglanden op basis van de behoefteraming waarin de woningvoorraad het sterkst toeneemt. In Haaglanden is dat de WBR. Voor de gewenste ontwikkeling van de totale woningvoorraad per gemeente volgen we daarom de WBR, conform de wens van de opdrachtgevers van dit onderzoek. De WBR geeft aan hoe groot de netto uitbreiding van de voorraad zou moeten zijn. Er is echter ook sprake van sloop en andere onttrekkingen aan de voorraad dus de (bruto) nieuwbouw² moet groter zijn dan de gewenste voorraauditbreiding. We hebben gebruikgemaakt van de onttrekkingen zoals die in Primos 2019 worden verwacht per gemeente en per jaar. Die aantallen zijn

¹ Binnenlandse vestiging en vertrek kunnen qua samenstelling (naar bijvoorbeeld leeftijd) wel afwijken maar zijn in omvang even groot.

² Of andere toevoegingen aan de voorraad zoals transformaties.

gebaseerd op recente trends. Die trends worden doorgetrokken naar de toekomst waarbij nog rekening wordt gehouden met woningtype en bouwjaar/leeftijd van de woning.

Ontwikkeling inkomens

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van inkomens een heel belangrijke maar tegelijkertijd onzekere factor. Hoe gunstiger de inkomensontwikkeling, hoe groter de vraag naar duurder woningen. Hoe negatiever de inkomensontwikkeling, des te groter is de doelgroep die vraag uitoefent naar sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In het Referentiescenario wordt het inkomensscenario Midden gevolgd: in dit scenario neemt het gemiddelde huishoudinkomen met 0,4%³ (boven inflatie) per jaar toe. Het percentage van 0,4% is het langjarige gemiddelde van begin jaren '70 tot heden.

Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren spelen bij het kwalitatief 'inkleuren' van de woningbehoefte een heel belangrijke rol. In het Referentiescenario maken we gebruik van de woonvoorkeuren uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Het WoON 2018 is in april 2019 opgeleverd en vormt dus een heel actuele bron van gegevens over de verhuis- en woonvoorkeuren van huishoudens. Uit het WoON zijn voorkeursprofielen afgeleid voor groepen huishoudens die van elkaar verschillen qua leeftijd, samenstelling en inkomen. Dit zijn de belangrijkste 'harde' kenmerken van huishoudens die de kwalitatieve woningvraag bepalen. We houden ook rekening met de huidige woonsituatie van huishoudens. Eigenaren-bewoners hebben – rekening houdend met andere huishoudkenmerken als inkomen – een grotere voorkeur voor een (andere) koopwoning dan huurders. De WoON-voorkeursprofielen van huishoudens zijn zoveel mogelijk bepaald op basis van de WoON-data van gemeenten⁴ in Haaglanden.

Bouwstrategie: bouwen voor doorstromers en starters

In het Referentiescenario wordt de toekomstige woonsituatie van huishoudens geoptimaliseerd door het nieuwbouwprogramma kwalitatief (naar eigendom, woningtype, prijsklasse en woonmilieu⁵) af te stemmen op de woonvoorkeuren van woningzoekenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die doorstroming in de bestaande woningvoorraad biedt en woningen die vrij komen omdat het laatste lid van een huishouden overlijdt. Er zijn echter verschillende groepen woningzoekenden te onderscheiden op wie de nieuwbouwinspanningen gericht kunnen worden: doorstromers en starters. Voor gebieden met veel starters zoals Haaglanden sluit een benadering waarbij het nieuwbouwprogramma uitsluitend op doorstromers wordt gericht minder goed aan bij de verwachtingen. Het Referentiescenario maakt gebruik van een benadering ("Doorstromers + Starters") waarbij de streefvoorraad niet alleen op de woonvoorkeuren van doorstromers is afgestemd, maar waarbij de voorkeuren van starters naar verhouding even zwaar

³ Het is niet zo dat alle huishoudens jaarlijks een inkomensstijging van 0,4% (boven inflatie) hebben. Er wordt rekening gehouden met verschillen tussen typen huishoudens: alleenstaanden, paren, gezinnen en eenoudergezinnen. Het verleden leert dat de gemiddelde inkomensontwikkeling tussen deze groepen varieert. Deze verschillen worden gehandhaafd, zodanig dat het gemiddelde van alle huishoudens samen per jaar op 0,4% uitkomt.

⁴ Zeven van de negen gemeenten in Haaglanden hebben deelgenomen aan de oversampling van WoON 2018. Dat betekent een stevige cijfermatige basis onder de woonvoorkeuren die in het onderzoek zijn gebruikt.

⁵ In het woningmarktsimulatiemodel wordt gewerkt met deze vier kenmerken maar de uitkomsten in dit rapport presenteren we alleen met uitsplitsingen naar eigendom (huur/koop) en prijsklasse.

meetellen als de voorkeuren van doorstromers⁶. In de gekozen benadering wordt er dus expliciet rekening gehouden met groepen – zoals jongeren en starters – die nu moeilijk een woning kunnen vinden.

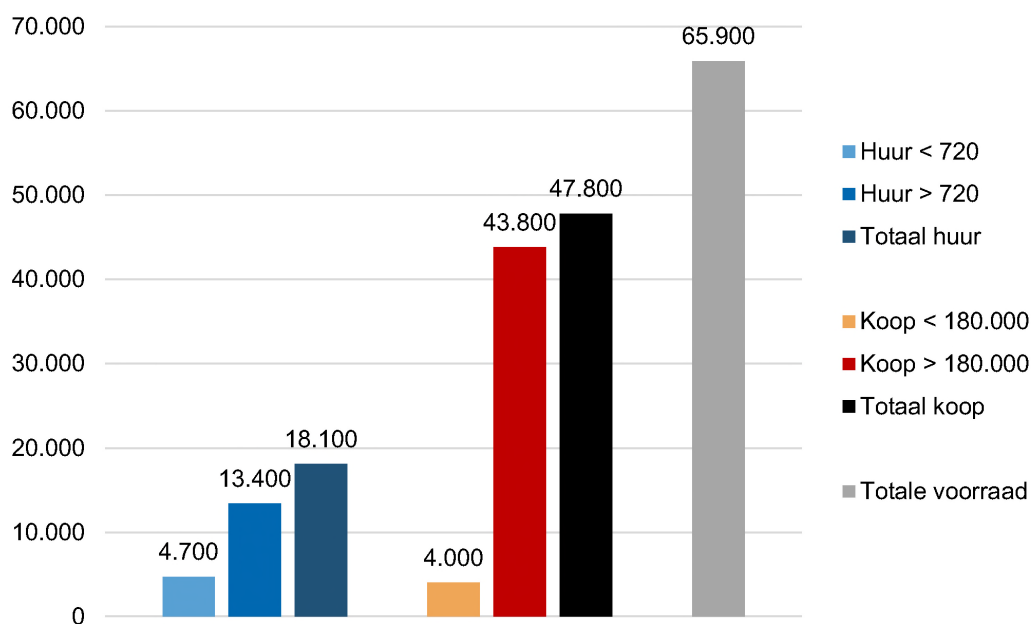
3.3 Streefvoorraad op hoofdlijnen

In deze paragraaf presenteren we de streefvoorraad op regionaal niveau op hoofdlijnen. We kijken alleen nog naar het onderscheid huur/koop en prijsklassen. We kijken nog niet naar specifiek de doelgroepvoorraad. Die uitkomsten komen in paragraaf 3.5 aan de orde.

Het totaal aantal woningen in Haaglanden zou per saldo moeten groeien met een kleine 66 duizend woningen in de periode 2019 tot 2030 (conform WBR). Dat komt neer op een groei van 13%. Er zijn verschillen tussen de huur- en koopsector. Het totaal aantal koopwoningen zou moeten toenemen met een kleine 48 duizend ofwel 19%. Het totaal aantal huurwoningen zou moeten toenemen met ruim 18 duizend ofwel 7%. Binnen de huur- en koopsector zijn er verschillen tussen de deelsegmenten. Binnen de huursector zou het aantal huurwoningen onder de liberalisatiegrens met 4.700 woningen moeten toenemen. Dat komt neer op een relatief bescheiden groei van 2% ten opzichte van de voorraad in 2019. Het aantal woningen boven de liberalisatiegrens zou sterker moeten toenemen, namelijk met 13.400 woningen ofwel 24%. Het aantal goedkope koopwoningen (< 180.000 euro) groeit in het Referentiescenario met 4.000 (+ 11%). De groei van het aantal middeldure en duurdere koopwoningen in het scenario bedraagt 43.800 woningen (+ 20%).

In onderstaande figuur zijn de bovengenoemde absolute aantallen terug te zien.

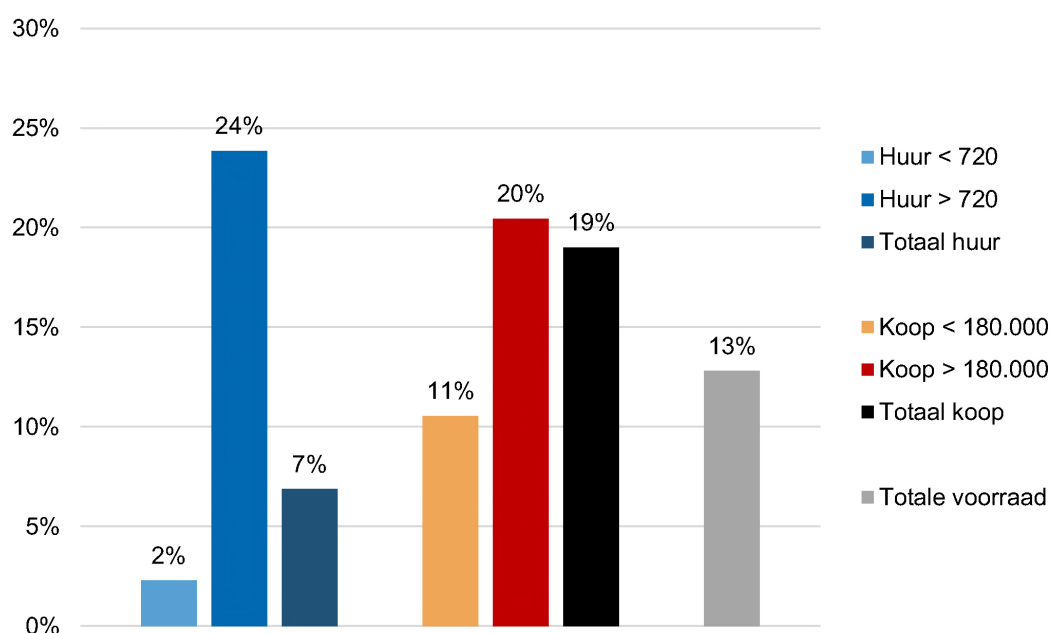
Figuur 3-1: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



⁶ Wel is het zo dat het aantal doorstromers dat om een woning vraagt groter is dan het aantal starters. In absolute zin tellen de woonwensen van doorstromers dus wel zwaarder mee bij het bepalen van de streefvoorraad. Naar verhouding tellen de woonwensen van doorstromers en starters echter even zwaar mee.

In onderstaande figuur is de groei per segment in percentages uitgedrukt en zijn de bovengenoemde percentages terug te zien.

Figuur 3-2: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



3.4 Corporatiesector versus particuliere huur

Tot nu toe hebben we gekeken naar de gewenste ontwikkeling van de voorraad naar eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Het onderscheid tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen hebben we nog niet gemaakt. In het woningmarktsimulatiemodel waarmee de streefvoorraad is berekend wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties en particuliere verhuurders⁷. Voor dit onderzoek is het echter wel nodig om de resultaten voor de huursector uit te splitsen naar corporaties en particuliere verhuurders. Deze studie is immers bedoeld als onderlegger voor het maken van afspraken over de inzet van corporaties. Om het onderscheid te kunnen maken doen we per gemeente en per prijsklasse een aanname over de verwachte ontwikkeling van de 'marktaandeelen' van corporaties en particuliere verhuurders.

De uitgangssituatie van het aantal huurwoningen naar prijssegment en eigenaar (corporatie of particulier) in 2019 is geschat op basis van diverse bronnen (BAG, CBS, dVi 2018, Lokale Monitor Wonen). Een toelichting hierop is te vinden in de technische bijlage. In 2019 is 59% van de huurwoningen in Haaglanden in het bezit van corporaties, 41% is eigendom van particuliere verhuurders. De verschillen tussen prijsklassen zijn groot.

⁷ Met deze term bedoelen we alle verhuurders die geen woningcorporaties zijn. Het gaat om natuurlijke personen (kleine particuliere beleggers), bedrijfsmatige verhuurders zoals makelaars en institutionele beleggers.

Van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is 76% in bezit van corporaties. In de klasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens is dat 68% en in de prijsklasse direct onder de liberalisatiegrens is dat 57%. Van de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is 30% in handen van corporaties.

Aangenomen is ten eerste dat de verhouding tussen het totaal aantal corporatiewoningen en het totaal aantal particuliere huurwoningen per gemeente ongeveer gelijk blijft aan de verdeling zoals die in 2019 bestaat. Ten tweede is aangenomen dat particuliere verhuurders zich meer zullen concentreren op huurwoningen in de vrije sector. Nieuwbouw door particuliere verhuurders (institutionele beleggers) in het gereguleerde huursegment komt weinig voor en particuliere huurwoningen stijgen gemiddeld sneller in prijs – zeker in een krappe markt – dan corporatiewoningen. Het marktaandeel van de particuliere verhuurders zal in de vrije huursector naar verwachting groeien, terwijl dat aandeel in het gereguleerde segment juist zal dalen. Andersom betekent dit dat aangenomen is dat corporaties zich concentreren op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en dat het marktaandeel van corporaties in het gereguleerde segment stijgt.

Per gemeente zijn deze veronderstellingen uitgewerkt op basis van de huidige verhouding tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Omdat het totaal aantal huurwoningen en het aantal woningen per prijscategorie tussen gemeenten verschilt, zijn er per gemeente specifieke ontwikkelingen van de aandelen verondersteld. In de bijlage is in de scenario's per gemeente aangegeven welke veronderstellingen zijn gedaan.

De ontwikkeling van de omvang en de samenstelling van de corporatievoorraad c.q. de particuliere huurvoorraad naar prijsklassen in de scenario's is afhankelijk van de hierboven beschreven aannamen. In het vervolgtraject worden deze in principe als leidraad aangehouden. Als gemeenten en/of corporaties lokaal een andere verwachting hebben van de ontwikkeling van de gereguleerde particuliere huurvoorraad, dan kunnen zij daar in de volgende fase van het traject – de gezamenlijke biedingen – rekening mee houden. De aannames van de gemeenten zullen gemonitord worden. De drie deelsegmenten binnen de doelgroepvoorraad kunnen elkaar compenseren: een sterkere groei of minder sterke afname van het ene deelsegment (ten opzichte van dit rapport) betekent een minder grote opgave in de andere deelsegmenten van de doelgroepvoorraad.

De aannames per gemeente gesommeerd leveren op regioniveau een ontwikkeling op waarbij het aandeel van de corporatiesector in de totale huursector gelijk blijft op 59%. In de prijscategorieën tot de liberalisatiegrens neemt het aandeel corporatiebezit toe ten opzichte van 2019⁸. In het prijssegment boven de liberalisatiegrens neemt het aandeel juist aanzienlijk af.

⁸ In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens is de groei van het aandeel corporatiewoningen kleiner dan in de prijsklasse daarboven. Dit komt doordat in sommige gemeenten het aandeel van corporaties in de laagste prijsklasse al (bijna) 100% is.

Tabel 3-1: Uitgangssituatie en aangenomen ontwikkeling aandeel corporatiebezit naar prijssegment in de huursector, Haaglanden (2019-2030)

Aandeel corporatiehuurwoningen in totaal aantal huurwoningen		
Prijsklasse	aandeel in 2019	Aanname aandeel in 2030
≤ 424	76%	79%
≤ 651	68%	75%
≤ 720	57%	60%
> 720	30%	18%
Totale huursector	59%	59%

3.5 Streefvoorraad in meer detail

In de vorige paragraaf hebben we toegelicht hoe we in de uitkomsten het onderscheid tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen maken. Aanvullend daarop maken we binnen de corporatiesector nog onderscheid naar DAEB en niet-DAEB. De doelgroepvoorraad zoals gehanteerd in dit onderzoek bestaat immers uit alle DAEB-woningen van corporaties (ongeacht huurprijs), particuliere huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens en goedkope koopwoningen. Niet-DAEB-woningen behoren niet tot de doelgroepvoorraad.

Onderscheid DAEB / niet-DAEB

Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB in het startjaar 2019 is bekend op basis van dVi 2018⁹. De regio Haaglanden telt in totaal ruim 156 duizend zelfstandige corporatiewoningen¹⁰, waarvan ruim 142 duizend in de DAEB-tak en ruim 14 duizend in de niet-DAEB-tak. Veruit de meeste woningen in de DAEB-tak hebben een huur onder de liberalisatiegrens. Toch zijn er ruim 6.800 DAEB-woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Bij mutatie krijgen deze woningen – voor zover ze in de DAEB-tak blijven – in principe een gereguleerde huurprijs op of onder de liberalisatiegrens. Het merendeel van de woningen in de niet-DAEB-tak heeft een huur boven de liberalisatiegrens (Tabel 3-2).

De ruim 6.800 woningen in de DAEB-tak met een huur boven de liberalisatiegrens (**groen gearceerd** in de tabel) tellen dus mee bij de doelgroepvoorraad in 2019. De kleine 4.600 woningen – de som van alle **blauw gearceerde** woningen in de tabel – in de niet-DAEB-tak met een huur onder de liberalisatiegrens tellen niet mee bij de doelgroepvoorraad. Het afbakenen van de doelgroepvoorraad op basis van het onderscheid DAEB/niet-DAEB levert dus in de startsituatie (2019) per saldo 2.230 (6.810 – 4.580) ‘extra’ woningen op in

⁹ Voor gemeenten met Vestia-bezit geldt, net als voor de andere regiogemeenten, dat de samenstelling van de corporatievoorraad in het startjaar 2019 is gebaseerd op dVi 2018. De verdeling van Vestia-bezit (per gemeente) over de DAEB- en niet-DAEB-takken en prijsklassen is conform de stand van eind 2018. Eind 2018 beschouwen we in dit onderzoek als begin 2019.

¹⁰ Onzelfstandige wooneenheden blijven hierbij dus buiten beschouwing.

het aanbod (doelgroepvoorraad) ten opzichte van een alternatieve afbakening op basis van enkel huurprijsklasse.

Tabel 3-2: Zelfstandige corporatiewoningen naar prijsklasse en tak, eind 2018 (begin 2019); bron: dVi 2018

Prijsklasse	DAEB	niet-DAEB	Totaal
≤ 424	23.310	50	23.360
424 - 651	93.540	1.980	95.520
651 - 720	18.390	2.550	20.930
> 720	6.810	9.780	16.590
Totaal	142.040	14.350	156.390

Het onderscheid DAEB / niet-DAEB zit standaard niet in het woningmarktsimulatiemodel dat we gebruiken om de streefvoorraad in 2030 op te stellen. Voor de ontwikkeling van de voorraad richting 2030 doen we daarom de aanname dat alle corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens die er in 2030 zouden moeten zijn, DAEB-woningen zijn. En daaraan gerelateerd dat alle corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens die er in 2030 zouden moeten zijn, zich bevinden in de niet-DAEB-tak. Gezien de wettelijke kaders en de positionering van beide takken lijkt deze *richting* het meest logisch. In de praktijk zal de niet-DAEB-tak in 2030 waarschijnlijk ook nog wel gereguleerde huurwoningen bevatten en omgekeerd. Maar voor het opstellen van de streefvoorraad lijkt bovengenoemde aanname het meest logisch: transparant, eenvoudig uit te leggen en voor iedere gemeente gelijk.

Streefvoorraad op regioniveau in detail

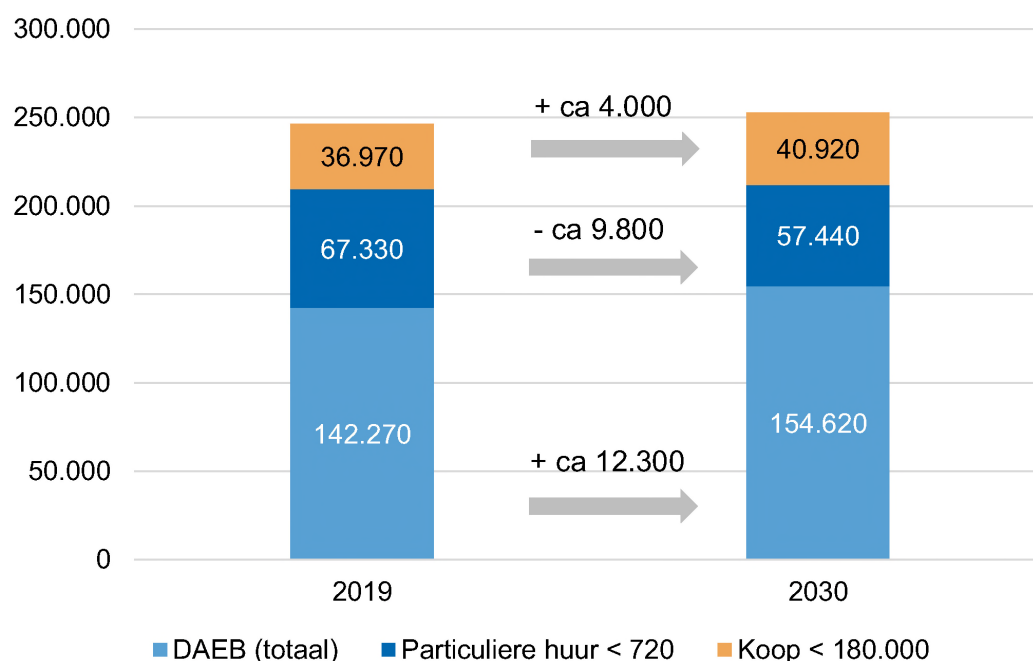
Nu we het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB hebben toegelicht, kunnen we de gewenste doelgroepvoorraad en overige voorraad in 2030 presenteren. De doelgroepvoorraad als geheel zou tot 2030 moeten groeien met ruim 6.400 woningen. De overige voorraad zou met ruim 59.400 woningen moeten toenemen. De groei van de totale woningvoorraad bedraagt bijna 65.900 woningen (Tabel 3-3). Dit aantal is al eerder in dit hoofdstuk genoemd

Tabel 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad in beide scenario's, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

	2019	2030	2019-2030
Doelgroepvoorraad	246.570	252.990	6.420
Overige voorraad	268.600	328.050	59.450
Totaal	515.170	581.040	65.870

De doelgroepvoorraad valt uiteen in drie segmenten. In de onderstaande figuur worden de drie deelsegmenten apart weergegeven. Het totaal aantal DAEB-woningen van corporaties zou tot 2030 moeten toenemen met ca. 12.300 woningen. Hierbij is rekening gehouden met de DAEB-woningen die nu nog een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Het aantal goedkope koopwoningen zou met bijna 4.000 moeten stijgen. Binnen de doelgroepvoorraad neemt het aantal particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens juist af.

Figuur 3-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in Haaglanden naar segmenten in beide scenario's, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



Zowel de doelgroepvoorraad als de overige voorraad bestaan uit meerdere prijsklassen. In onderstaande tabel worden alle onderscheiden prijsklassen weergegeven. Dit is de meest gedetailleerde weergave van de streefvoorraad in 2030 (Tabel 3-4).

Het aantal DAEB-woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens zou ongeveer gelijk moeten blijven. Het aantal DAEB-woningen tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens zou met bijna 16 duizend moeten groeien. In de prijsklasse daarboven zou het aantal DAEB-woningen met ruim 3 duizend moeten toenemen. Het totaal aantal DAEB-woningen van corporaties zou met de hierboven al genoemde ca. 12.300 woningen moeten toenemen.

Het aantal goedkope koopwoningen – met een prijs tot 180.000 euro – zou moeten toenemen, maar naar verhouding minder sterk dan het aantal middeldure en dure koopwoningen.

Tabel 3-4: Ontwikkeling woningvoorraad in Haaglanden in beide scenario's, naar eigendom en prijsklasse, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden

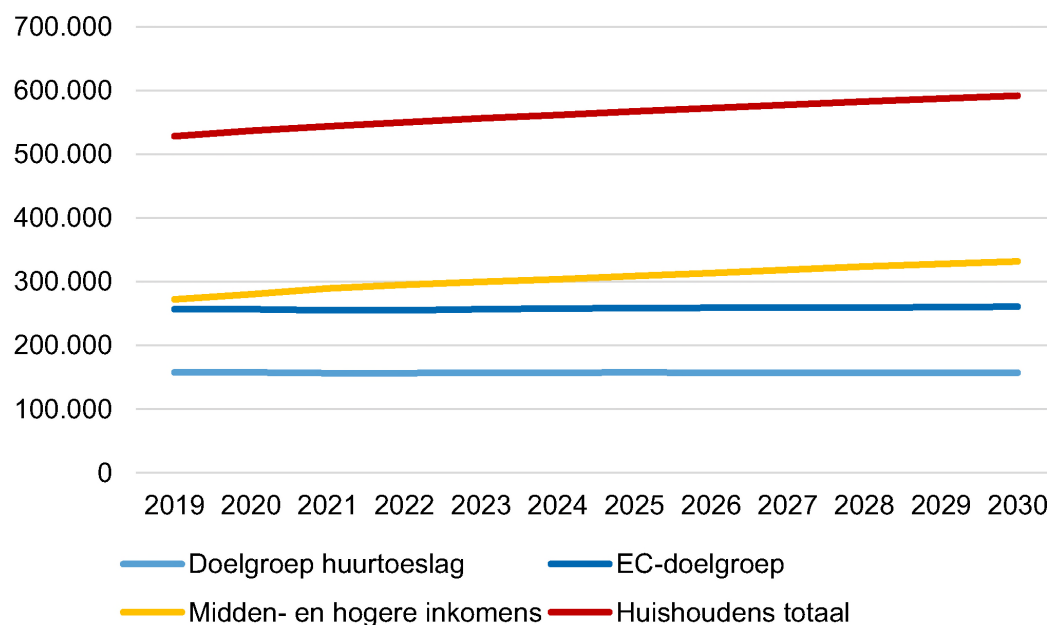
Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	23.310	23.430	130
DAEB	424 - 651	93.760	109.630	15.870
DAEB	651 - 720	18.390	21.550	3.170
DAEB	> 720	6.810	0	-6.810
Niet-DAEB	≤ 720	4.580	0	-4.580
Niet-DAEB	> 720	9.780	12.700	2.920
Particuliere huur	≤ 720	67.330	57.440	-9.890
Particuliere huur	> 720	39.590	56.900	17.310
Goedkope koop	≤ 180.000	36.970	40.920	3.960
Overige koop	> 180.000	214.650	258.450	43.800
Totaal		515.170	581.040	65.870

3.6 Ontwikkeling doelgroepen

Voor de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid in de toekomst is een aantal factoren van belang, waaronder de totale huishoudensontwikkeling en de inkomensontwikkeling. In beide scenario's wordt uitgegaan van het inkomensscenario Midden. In een lager (minder gunstig) inkomensscenario tellen de doelgroep huurtoeslag en de EC-doelgroep meer huishoudens in 2030 dan in het Midden-scenario. In een economisch gunstiger scenario worden juist kleinere doelgroepen verwacht. In dit onderzoek voor Haaglanden staat echter vooral de spreiding van de doelgroep over de verschillende gemeenten centraal en de verschillen daarin tussen het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht.

Het totaal aantal huishoudens in Haaglanden neemt tot 2030 toe met 63,5 duizend. Dat komt neer op een stijging van 12%. Het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag blijft nagenoeg gelijk. De EC-doelgroep neemt licht toe (+4 duizend ofwel +2%). De toename doet zich vooral voor bij de groep midden- en hogere inkomens (Figuur 3-4).

Figuur 3-4: Ontwikkeling doelgroepen huurbeleid in Haaglanden, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019 Haaglanden



Niet alleen de omvang van de doelgroepen maar ook de samenstelling naar leeftijd en type huishouden verandert. In 2030 zal een groter deel van de doelgroepen bestaan uit oudere huishoudens. Hier besteden we in het onderzoek verder geen aandacht aan. Voor de kwalitatieve woningvraag – naar type, oppervlakte en toegankelijkheid van de woning – heeft deze verschuiving wel gevolgen.

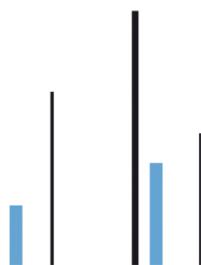
In Haaglanden neemt de absolute omvang van de EC-doelgroep nog licht toe. Het aantal midden- en hogere inkomens neemt naar verhouding sterker toe, waardoor het aandeel van de EC-doelgroep op het totaal aantal huishoudens daalt. Dat percentage daalt van 49% in 2019 tot 46% in 2025 en vervolgens tot 44% in 2030. Er zijn daarbij verschillen tussen gemeenten. Die worden onder meer veroorzaakt door verschillen in de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad per gemeente. In het Referentiescenario is de afname van het *aandeel* van de doelgroep het sterkst in Den Haag, zowel in absolute als in relatieve zin¹¹. In Midden-Delfland neemt het aandeel slechts heel licht af. In scenario Meer Evenwicht is de ontwikkeling van de EC-doelgroep per gemeente anders: in paragraaf 4.5 laten we de verschillen tussen beide scenario's zien.

¹¹ Dus zowel uitgedrukt in procentpunten als in procenten.

Tabel 3-5: Ontwikkeling aandeel EC-doelgroep op totaal aantal huishoudens, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019 Referentiescenario Haaglanden

Gemeente	Aandeel EC-doelgroep		
	2019	2025	2030
Delft	60%	57%	55%
Den Haag	53%	49%	46%
Rijswijk	47%	46%	46%
Wassenaar	39%	38%	38%
Zoetermeer	40%	38%	37%
Westland	38%	36%	36%
Midden-Delfland	30%	29%	29%
Leidschendam-Voorburg	42%	42%	41%
Pijnacker-Nootdorp	30%	28%	27%
Haaglanden totaal	49%	46%	44%

4



Scenario Meer Evenwicht

In dit hoofdstuk staan de uitkomsten van het scenario Meer Evenwicht centraal. We lichten eerst kort de methodiek en uitgangspunten toe. Daarna laten we per gemeente de verschillen tussen Meer Evenwicht en het Referentiescenario zien. Tot slot analyseren we de gevolgen van meer evenwicht in de voorraad voor de spreiding van de EC-doelgroep over de regiogemeenten.

De volledige uitkomsten van scenario Meer Evenwicht op gemeenteniveau – dat wil zeggen de aantallen voor alle segmenten van de streefvoorraad – zijn opgenomen in de gemeentelijke scenario's bij dit rapport.

4.1 Uitgangspunten en methodiek in het kort

In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. De methodiek voor het opstellen van het scenario is gelijk aan de methodiek voor de studie voor de regio Rotterdam (2018). Het doel van het scenario is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Opdrachtgevers willen dat het scenario Meer Evenwicht laat zien wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: wat er maximaal mogelijk is zonder dat het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan. In paragraaf 4.2 leggen we uit wat we hiermee bedoelen.

Uitgangspunt van scenario Meer Evenwicht is de voorraadontwikkeling in het Referentiescenario per gemeente. De doelgroepvoorraad in 2030 is vervolgens verkleind in de centrumgemeenten: de gemeenten met een groter dan gemiddeld aandeel doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario. De doelgroepvoorraad is vergroot in randgemeenten: de gemeenten met een kleiner dan gemiddeld aandeel doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario. De totale omvang van de doelgroepvoorraad en overige voorraad blijft op regioniveau gelijk opzichte van het Referentiescenario: alleen de spreiding over gemeenten verandert. Bovendien blijft de totale omvang van de woningvoorraad als geheel op gemeenteniveau gelijk ten opzichte van het Referentiescenario.

De aanpassing in Meer Evenwicht betreft het aanpassen van de voorraadontwikkeling zoals die in het Referentiescenario is. Dat betekent dat Meer Evenwicht in de basis ook een consumentgericht programma is, zij het een gewijzigde variant. De kwalitatieve samenstelling van de extra doelgroepvoorraad in de randgemeenten in Meer Evenwicht is per gemeente afzonderlijk bepaald op basis van de samenstelling van de doelgroepvoorraad in het Referentiescenario. De verhoudingen binnen de doelgroepvoorraad – oftewel de verdeling van die voorraad over de subsegmenten – blijven gelijk¹. Als gemeenten een grotere voorraad

¹ Dit is het uitgangspunt geweest. Op gemeenteniveau kunnen heur soms kleine afwijkingen in ontstaan als gevolg van het feit dat de streefvoorraad op regionaal niveau in beide scenario's gelijk is.

nastreven dan op basis van de Woningbehoefteraming (WBR) is berekend, kunnen ze de verhoudingen binnen de doelgroepvoorraad extrapoleren.

4.2 Effecten op functioneren woningmarkt

In scenario Meer Evenwicht wordt ingegrepen om de doelgroepvoorraad evenwichtiger te verdelen over de regiogemeenten. Nagegaan is of de woningmarkt nadelige effecten ondervindt van de verschuivingen in de samenstelling van de woningvoorraad tussen gemeenten. Daartoe is de ontwikkeling van de volgende modelindicatoren bekeken:

- Leegstand en restaanbod: woningen waar als gevolg van verhuisbewegingen en woningbehoefteveranderingen minder vraag naar ontstaat. Restaanbod is het aanbod dat minder in trek is en waar huishoudens 'dan maar' genoeg mee nemen.
- Restvraag: de vraag naar woningen waar niet aan beantwoord kan worden omdat er onvoldoende aanbod is.
- Goedkope scheefheid: mate waarin de gereguleerde huurvoorraad wordt bewoond door midden- en hogere inkomens die buiten de doelgroep vallen

We hebben daarbij gekeken naar de verschillen ten opzichte van het Referentiescenario. Het gaat om modelmatig berekende indicaties die op hoofdlijnen een beeld geven van de gevolgen voor de woningmarkt. Precieze effecten zijn niet te voorspellen en mede afhankelijk van locatie- en woningkenmerken die niet in het model zijn opgenomen. De indicaties moeten worden gelezen als 'modeluitkomsten' en niet als een exacte 'voorspelling' van wat er in de praktijk zal gaan gebeuren als een bepaalde voorraad wordt nagestreefd. Om die reden, en omdat modeluitkomsten lastig juist te interpreteren zijn, worden hier geen exacte aantallen of percentages genoemd.

We hebben meerdere varianten van scenario Meer Evenwicht gedraaid. Die verschillen in de mate waarin de afstand tot het regiogemiddelde werd overbrugd. De variant waarbij de grenzen van wat 'woningmarkttechnisch' verantwoord is in zicht komen, is de uiteindelijk gekozen variant die in de rest van dit hoofdstuk centraal staat. In die variant is per gemeente het verschil in aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van het regionale gemiddelde (in 2030) gedeeld door 3,5. De afstand tot het regiogemiddelde wordt bij elke gemeente zo solidair met bijna 30% verkleind. In de technische bijlage lichten we toe hoe dit precies werkt.

Belangrijk om op te merken is dat we in Meer Evenwicht alleen rekening houden met de 'woningmarkttechnische' haalbaarheid en niet met financiële en ruimtelijke beperkingen.

4.3 Scenario Meer Evenwicht versus Referentiescenario

In de technische bijlage wordt stapsgewijs toegelicht hoe de aanpassing van de voorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht is uitgevoerd. In deze paragraaf laten we de verschillen tussen beide scenario's in de ontwikkeling van de voorraad zien.

De verschillen laten we zien ten opzichte van het startjaar 2019. In de onderstaande tabel doen we dat voor de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad ten opzichte van 2019 (Tabel 4-1). Voorbeeld: de doelgroepvoorraad van Delft bestaat in 2019 uit 27.800 woningen. In het Referentiescenario zou die voorraad met 1.660 woningen moeten toenemen in de periode 2019 tot 2030. In scenario Meer Evenwicht is de opgave op dit vlak voor Delft kleiner en bedraagt de toename van de doelgroepvoorraad 590 woningen. Voor randgemeenten geldt het omgekeerde. Om Midden-Delfland als voorbeeld te nemen: in het Referentiescenario blijft de doelgroepvoorraad nagenoeg gelijk maar in scenario Meer Evenwicht neemt die voorraad toe met 570 woningen.

Tabel 4-1: Ontwikkeling doelgroepvoorraad in 2019-2030 in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht, per gemeente; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	2019	Ontwikkeling doelgroepvoorraad	
		2019 - 2030 Referentie	2019 - 2030 Meer Evenwicht
Delft	27.800	1.660	590
Den Haag	145.440	6.280	1.090
Rijswijk	13.910	-500	-990
Wassenaar	3.760	-490	-40
Zoetermeer	23.250	-1.070	0
Westland	10.790	1.310	3.960
Midden-Delfland	1.670	10	570
Leidschendam-Voorburg	15.760	-710	-400
Pijnacker-Nootdorp	4.200	-80	1.640
Haaglanden totaal	246.570	6.420	6.420

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de twee scenario's qua ontwikkeling van de overige voorraad te zien (Tabel 4-2). In de drie centrumgemeenten groeit de overige voorraad in scenario Meer evenwicht sterker dan in het Referentiescenario. Voor de randgemeenten geldt juist het omgekeerde: in het Referentiescenario is de groei van de overige voorraad sterker dan in Meer Evenwicht.

Tabel 4-2: Ontwikkeling overige voorraad in 2019-2030 in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht, per gemeente; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Ontwikkeling overige voorraad		
	2019	2019 - 2030 Referentie	2019 - 2030 Meer Evenwicht
Delft	22.810	6.740	7.810
Den Haag	113.830	41.230	46.410
Rijswijk	12.760	700	1.190
Wassenaar	8.430	-520	-980
Zoetermeer	32.950	4.390	3.320
Westland	33.650	3.300	650
Midden-Delfland	6.220	440	-120
Leidschendam-Voorburg	21.020	970	660
Pijnacker-Nootdorp	16.930	2.210	500
Haaglanden totaal	268.600	59.450	59.450

Om vergelijkingen tussen gemeenten makkelijker te maken is onderstaande tabel per gemeente de procentuele ontwikkeling van de doelgroepvoorraad en overige voorraad te zien. Bij beide scenario's gaat het daarbij om de ontwikkeling ten opzichte van 2019 (Tabel 4-3). In de tabel is in de twee kolommen links weergegeven wat in het Referentiescenario de procentuele ontwikkeling van de doelgroepvoorraad en overige voorraad is in de periode tussen 2019 en 2030. In de twee kolommen rechts is hetzelfde te zien maar dan volgens het scenario Meer Evenwicht. Bijvoorbeeld: in het Referentiescenario groeit de doelgroepvoorraad in Delft tussen 2019 en 2030 met 6%. In Meer Evenwicht is de opgave in dat segment voor Delft kleiner en is de groei 2%. Bij de overige voorraad is precies het omgekeerde te zien: de groei van dit segment is 30% in het Referentiescenario en 34% in scenario Meer Evenwicht. Bij de randgemeente is het patroon tegenovergesteld. Bijvoorbeeld: in Westland is de groei van de doelgroepvoorraad 12% ten opzichte van 2019 in het Referentiescenario is dat 37%. De groei van de overige voorraad in Westland is juist minder groot: 2% in Meer Evenwicht en 10% in het Referentiescenario.

Tabel 4-3: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente ten opzichte van 2019, in Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Referentiescenario (2030)		Meer Evenwicht (2030)	
	Ontwikkeling doelgroepvoorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling overige voorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling doelgroepvoorraad t.o.v. 2019	Ontwikkeling overige voorraad t.o.v. 2019
Delft	6%	30%	2%	34%
Den Haag	4%	36%	1%	41%
Rijswijk	-4%	5%	-7%	9%
Wassenaar	-13%	-6%	-1%	-12%
Zoetermeer	-5%	13%	0%	10%
Westland	12%	10%	37%	2%
Midden-Delfland	1%	7%	34%	-2%
Leidschendam-Voorburg	-5%	5%	-3%	3%
Pijnacker-Nootdorp	-2%	13%	39%	3%
Haaglanden totaal	3%	22%	3%	22%

4.4 Streefvoorraad scenario Meer Evenwicht

In de vorige paragraaf hebben we per gemeente aangegeven hoeveel groter of kleiner de doelgroepvoorraad en overige voorraad zijn ten opzichte van het Referentiescenario. In deze paragraaf presenteren we de streefvoorraad in 2030 volgens Meer Evenwicht in nader detail.

Onderstaande tabel toont per gemeente de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad in de periode 2019-2030 in scenario Meer Evenwicht (Tabel 4-4).

Tabel 4-4: Ontwikkeling doelgroepvoorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroepvoorraad		
	2019	2030	2019 - 2030
Delft	27.800	28.380	590
Den Haag	145.440	146.530	1.090
Rijswijk	13.910	12.920	-990
Wassenaar	3.760	3.720	-40
Zoetermeer	23.250	23.250	0
Westland	10.790	14.750	3.960
Midden-Delfland	1.670	2.240	570
Leidschendam-Voorburg	15.760	15.360	-400
Pijnacker-Nootdorp	4.200	5.840	1.640
Haaglanden totaal	246.570	252.980	6.420

Onderstaande tabel toont per gemeente de ontwikkeling van de overige voorraad in de periode 2019-2030 in scenario Meer Evenwicht (Tabel 4-5).

Tabel 4-5: Ontwikkeling overige voorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030;
bron: ABF, Socrates 2019

	Overige voorraad		
	2019	2030	2019 - 2030
Delft	22.810	30.630	7.810
Den Haag	113.830	160.240	46.410
Rijswijk	12.760	13.950	1.190
Wassenaar	8.430	7.450	-980
Zoetermeer	32.950	36.270	3.320
Westland	33.650	34.310	650
Midden-Delfland	6.220	6.100	-120
Leidschendam-Voorburg	21.020	21.690	660
Pijnacker-Nootdorp	16.930	17.430	500
Haaglanden totaal	268.600	328.050	59.450

In onderstaande tabel worden de twee bovenstaande tabellen nog eens samengevat. Per gemeente wordt de stand van de doelgroepvoorraad en overige voorraad in 2019 getoond en de ontwikkeling van beide in de periode tot 2030 (Tabel 4-6).

Tabel 4-6: Ontwikkeling doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente in scenario Meer Evenwicht, 2019-2030; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Doelgroepvoorraad		Overige voorraad	
	2019	2019 - 2030	2019	2019 - 2030
Delft	27.800	590	22.810	7.810
Den Haag	145.440	1.090	113.830	46.410
Rijswijk	13.910	-990	12.760	1.190
Wassenaar	3.760	-40	8.430	-980
Zoetermeer	23.250	0	32.950	3.320
Westland	10.790	3.960	33.650	650
Midden-Delfland	1.670	570	6.220	-120
Leidschendam-Voorburg	15.760	-400	21.020	660
Pijnacker-Nootdorp	4.200	1.640	16.930	500
Haaglanden totaal	246.570	6.420	268.600	59.450

4.5 Ontwikkeling EC-doelgroep

In scenario Meer Evenwicht wijkt de streefvoorraad op gemeenteniveau af van het Referentiescenario. Dat heeft ook gevolgen voor de verwachte ontwikkeling van de omvang en woonsituatie van de EC-doelgroep per gemeente. Andere woningen trekkers immers andere huishoudens aan. Op basis van het aangepaste woningbouwprogramma in Meer Evenwicht is een nieuwe simulatie van de doelgroepen uitgevoerd. Daarmee wordt duidelijk in hoeverre te verwachten is dat de EC-doelgroep mee schuift met de doelgroepvoorraad. In onderstaande tabel is per gemeente de ontwikkeling van het aandeel van de EC-doelgroep volgens het scenario Meer Evenwicht te zien (Tabel 4-7). Bijvoorbeeld: in Pijnacker-Nootdorp is het aandeel van de EC-doelgroep als percentage van het totaal aantal huishoudens in 2019 30%. In Scenario Meer Evenwicht neemt dat aandeel toe tot 31% in 2030.

De centrumgemeenten laten alle drie een daling zien. Bij Delft gaat het bijvoorbeeld om een daling van 60% in 2019 tot 54% in 2030. De randgemeenten tenderen meer dan in 2019 naar het regionaal gemiddelde van 44% in 2030.

In de twee kolommen rechts in de tabel is het verschil tussen scenario Meer Evenwicht en het Referentiescenario in aandeel EC-doelgroep te zien. Het verschil is uitgedrukt in procentpunten. Bijvoorbeeld: in Delft is het aandeel EC-doelgroep in 2025 in Meer Evenwicht 1,4 %-punt kleiner dan in het Referentiescenario. Ook in de andere centrumgemeenten Den Haag en Rijswijk is het aandeel doelgroep in Meer Evenwicht in 2025 en 2030 kleiner dan in het Referentiescenario. Voor de centrumgemeenten geldt juist het omgekeerde. Een voorbeeld: In Pijnacker-Nootdorp is het aandeel van de EC-doelgroep in 2025 in Meer Evenwicht 2,4 %-punt groter dan in het Referentiescenario. In 2030 is dat verschil opgelopen tot 3,7%.

Tabel 4-7: Ontwikkeling aandeel EC-doelgroep volgens scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

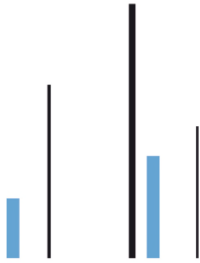
Gemeente	Aandeel EC-doelgroep			Verschil met Referentiescenario in %-punt	
	2019	2025	2030	2025	2030
Delft	60%	56%	54%	-1,4%	-1,3%
Den Haag	53%	49%	46%	-0,2%	-0,4%
Rijswijk	47%	45%	44%	-1,3%	-1,5%
Wassenaar	39%	39%	39%	1,0%	1,8%
Zoetermeer	40%	38%	38%	0,7%	0,8%
Westland	38%	37%	37%	1,1%	1,3%
Midden-Delfland	30%	31%	33%	1,9%	3,9%
Leidschendam-Voorburg	42%	41%	41%	0,0%	-0,1%
Pijnacker-Nootdorp	30%	30%	31%	2,4%	3,7%
Haaglanden totaal	49%	46%	44%	0,0%	0,0%

In bovenstaande tabel is de ontwikkeling van het aandeel van de EC-doelgroep per gemeente te zien. De percentages in de eerste drie kolommen van die tabel zijn in de onderstaande tabel uitgedrukt als afwijkingen (in procentpunten) ten opzichte van het regiogemiddelde (Tabel 4-8). In alle gemeenten wordt de afwijking ten opzichte van het regiogemiddelde kleiner. Dat is te zien aan het feit dat de percentages zich overal richting de 0% bewegen: de percentages boven de 0% (in de centrumgemeenten) nemen af richting 0% terwijl de percentages onder de 0% (in de randgemeenten) groeien richting 0%. Ook in het scenario Meer Evenwicht hebben alle randgemeenten in 2030 een kleiner aandeel van de doelgroep dan het regionale gemiddelde maar het verschil is overal kleiner dan in 2019.

Tabel 4-8: Ontwikkeling van het verschil t.o.v. regiogemiddelde in aandeel EC-doelgroep volgens scenario Meer Evenwicht; bron: ABF, Socrates 2019

Gemeente	Afwijking t.o.v. regio in %-punt		
	2019	2025	2030
Delft	12%	10%	10%
Den Haag	5%	3%	2%
Rijswijk	-1%	-1%	0%
Wassenaar	-9%	-7%	-5%
Zoetermeer	-9%	-7%	-6%
Westland	-11%	-8%	-7%
Midden-Delfland	-19%	-14%	-11%
Leidschendam-Voorburg	-6%	-4%	-3%
Pijnacker-Nootdorp	-19%	-16%	-13%
Haaglanden totaal	0%	0%	0%

5



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De verschillen tussen de gemeenten qua betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn niet verwaarloosbaar. De opdrachtgevers hebben vastgesteld dat er woningmarktafspraken komen over minimale percentages ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Betaalbaarheid is het minimale percentage sociale huurwoningen onder de bovenste aftoppingsgrens. Meer precies: het aandeel DAEB-woningen met een huur onder de bovenste oftewel hoge aftoppingsgrens. Dit aandeel is op basis van de totale voorraad, niet enkel het vrijkomend aanbod in een bepaald jaar. De hoge aftoppingsgrens bedraagt € 651,03 (prijspeil 2019).

Beschikbaarheid is het minimum percentage van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huur onder de liberalisatiegrens dat wordt toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden¹. De liberalisatiegrens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019).

In de hierna volgende paragrafen brengen we per gemeente de startsituatie in 2019 in beeld. We beginnen met betaalbaarheid en gaan vervolgens in op beschikbaarheid.

5.1 Uitgangssituatie betaalbaarheid

Op basis van cijfers van dVi 2018² is per gemeente de startsituatie in 2019 qua percentage betaalbaarheid berekend. In de regio Haaglanden als geheel heeft 82% van de zelfstandige DAEB-woningen een huur³ tot de hoge aftoppingsgrens. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten. Het percentage is het laagst in Pijnacker-Nootdorp: 61% van de DAEB-woningen daar heeft een huur tot de hoge aftoppingsgrens. Het percentage is met 88% het hoogst in Delft.

¹ Huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. Het kan zijn dat het vermogen te hoog is en dat daardoor geen recht op huurtoeslag bestaat. Bij het onderdeel beschikbaarheid wordt daar geen rekening mee gehouden. Het maximale inkomen voor recht op huurtoeslag varieert per type huishouden. Voor alleenstaanden tot de AOW-leeftijd geldt een grens van € 22.700 (prijspeil 2019). Voor eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd is dat € 22.675. Voor meerpersoonshuishoudens tot / vanaf AOW-leeftijd gelden de grenzen € 30.825 / € 30.800.

² Deze cijfers uit dVi 2018 zijn overal in het rapport gebruikt om per gemeente de corporatievoorraad begin 2019 naar prijsklassen in beeld te brengen.

³ Kale huurprijs (wordt soms ook wel de netto huurprijs genoemd).

Tabel 5-1: Aantal DAEB-woningen tot hoge aftoppingsgrens en als % van totale DAEB-voorraad, 2019; bron: dVi 2018

Gemeente	Aantal	%
Delft	17.030	88%
Den Haag	60.670	84%
Rijswijk	7.170	87%
Wassenaar	2.300	82%
Zoetermeer	12.850	75%
Westland	6.300	74%
Midden-Delfland	1.100	72%
Leidschendam-Voorburg	7.550	84%
Pijnacker-Nootdorp	2.110	61%
Haaglanden	117.070	82%

5.2 Uitgangssituatie beschikbaarheid

Opdrachtgevers willen afspraken per gemeente maken over hoe hoog het percentage beschikbaarheid minimaal moet zijn. Daarbij wordt als leidraad aangehouden dat een huurtoeslaggerechtigd huishouden gemiddeld minimaal een gelijke slaagkans moet hebben op een vrijgekomen sociale huurwoning als een niet-huurtoeslaggerechtigd huishouden dat gehuisvest wordt. Op basis van SVH-data uit het woonruimteverdeelsysteem Woonnet Haaglanden brengen we de huidige situatie in beeld. Dat doen we op twee manieren: we kijken per gemeente naar het aandeel actieve zoekers dat huurtoeslaggerechtigd is en we kijken per gemeente naar het aandeel toewijzingen dat is gedaan aan huurtoeslaggerechtigden. Beide benaderingen geven inzicht in de verhouding tussen de vraag van huurtoeslaggerechtigden en de vraag van woningzoekenden met een hoger inkomen.

Huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden

Uit de SVH-data blijkt welk deel van de actief woningzoekenden in een bepaalde gemeente qua inkomen behoort tot de doelgroep huurtoeslag. De actief woningzoekenden in een bepaalde gemeente zijn alle woningzoekenden die in een bepaald kalenderjaar minimaal één keer op een sociale huurwoning in die gemeente hebben gereageerd, los van de vraag of ze al in die gemeente wonen of niet. Het gaat dus om gewenste woongemeente en niet om de huidige woongemeente (op het moment van reageren). Sommige actieve zoekers hebben in een bepaald jaar in meerdere gemeenten in Haaglanden op een woning gereageerd. Ze tellen dan bij elk van die gemeenten mee als actieve zoeker in de berekening maar daarbij wordt wel rekening gehouden met hoe vaak iemand in een bepaalde gemeente heeft gereageerd: een woningzoekende die 9 keer in gemeente A heeft gereageerd en 1 keer in gemeente B, telt als 0,9 woningzoekende mee in gemeente A en voor 0,1 mee in gemeente B. Het gaat dus om zogeheten gewogen aantallen die door SVH worden gebruikt voor het berekenen van de slaagkans per gemeente.

De actieve zoekers in een gemeente zijn vervolgens onderverdeeld naar huurtoeslaggerechtigden en niet-huurtoeslaggerechtigden. Het inkomen van de woningzoekenden is op basis van de eigen opgave van de woningzoekenden in Woonnet Haaglanden.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel actieve zoekers er waren in 2017 en 2018 en welk deel daarvan bestond uit huurtoeslaggerechtigden. Het percentage huurtoeslaggerechtigden verschilt bij elke gemeente tussen beide jaren. Bij de meeste gemeenten is dat verschil heel beperkt. In Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp is het verschil tussen de jaren het grootst. Dat zijn samen met Midden-Delfland ook de gemeenten met het laagste absolute aantal actieve zoekers. Hoe kleiner het aantal actieve zoekers, hoe makkelijker er verschillen tussen jaren ontstaan. Dit is iets wat meer in het algemeen geldt: hoe kleiner de gemeente, hoe 'makkelijker' er fluctuaties ontstaan in verhoudingen binnen groepen (zoals woningzoekenden of verhuringen).

Het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de actieve zoekers is het hoogst in Rijswijk en Midden-Delfland en het laagst in Pijnacker-Nootdorp en Westland. Dit hangt mede samen met de samenstelling van het geadverteerde aanbod in die jaren.

Tabel 5-2: Aandeel actieve zoekers dat huurtoeslaggerechtigd is, 2017 en 2018; bron: SVH

Gemeente	2017	2018
Delft	79%	80%
Den Haag	84%	84%
Rijswijk	91%	88%
Wassenaar	81%	69%
Zoetermeer	83%	81%
Westland	73%	71%
Midden-Delfland	89%	86%
Leidschendam-Voorburg	83%	84%
Pijnacker-Nootdorp	71%	66%
Haaglanden	83%	82%

Toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden

We kijken nu naar het aandeel verhuurde corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens dat is toegewezen aan een huurtoeslaggerechtigd huishouden. Het gaat hierbij om het inkomen dat door corporaties is vastgesteld⁴. Ook hier hebben we data over twee jaar: 2017 en 2018. Voor deze percentages in het verleden maakt het uit of verhuringen van nieuwbouwwoningen wel of niet worden meegenomen. Nieuwbouw wordt vaak bewust ingezet om doorstroming op gang te brengen en/of specifieke doelgroepen te bedienen. Consequentie is dat nieuwbouw relatief vaak boven de aftoppingsgrens wordt verhuurd en daardoor dus

⁴ Er is ook hier niet gekeken naar vermogen. Het gaat dus enkel om het inkomen (zoals dat door corporaties is getoetst en geregistreerd).

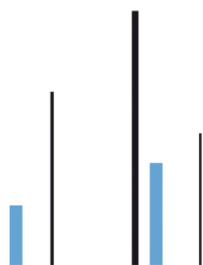
ook een relatief kleine instroom van huurtoeslaggerechtigden kent. Het aantal opleveringen en verhuringen van nieuwbouwwoningen fluctueert ook sterk tussen jaren. Als nieuwbouw wel wordt meegenomen, zijn de verschillen tussen jaren dus groter dan wanneer nieuwbouw niet wordt meegenomen. We laten in onderstaande tabel zowel cijfers inclusief als exclusief nieuwbouw zien. Het gaat telkens om verhuringen exclusief vrijesectorwoningen en onzelfstandige eenheden.

In 2017 is in Haaglanden 82% van de bestaande zelfstandige corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens⁵ toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Als nieuwbouw wordt meegeteld, is dat percentage iets lager: 81%. In 2018 is het aandeel toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden met 83% iets hoger dan in 2017. Het percentage toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag (excl. nieuwbouw) is in beide jaren het hoogst in Midden-Delfland en Rijswijk. Dit zijn ook de gemeenten waar het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers hoger ligt dan gemiddeld (zie eerdere tabel). Het percentage toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag is het laagst in Pijnacker-Nootdorp en Westland. Dit zijn juist de gemeenten waar het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers lager ligt dan gemiddeld (zie eerdere tabel). Er is dus logischerwijs een samenhang te zien tussen het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de zoekers en de verhuringen.

Tabel 5-3: Aandeel toewijzingen van zelfstandige woningen tot de liberalisatiegrens aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, 2017 en 2018; bron: SVH

Gemeente	2017		2018	
	Excl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw	Excl. nieuwbouw	Incl. nieuwbouw
Delft	76%	76%	79%	79%
Den Haag	84%	82%	87%	83%
Rijswijk	88%	88%	89%	89%
Wassenaar	80%	80%	65%	65%
Zoetermeer	83%	84%	82%	82%
Westland	72%	68%	72%	65%
Midden-Delfland	90%	82%	91%	75%
Leidschendam-Voorburg	86%	86%	84%	84%
Pijnacker-Nootdorp	69%	66%	67%	66%
Haaglanden	82%	81%	83%	81%

⁵ Hier kunnen ook een klein aantal niet-DAEB-woningen bij zitten die zijn verhuurd voor een huur onder de liberalisatiegrens. Dit komt echter weinig voor.



Technische bijlage

In deze technische bijlage zijn technische toelichtingen opgenomen die te technisch zijn voor de hoofdstukken zelf. De toelichtingen zijn gegroepeerd per hoofdstuk. De paragraafnummers verwijzen naar de paragrafen waar het onderwerp in het rapport aan bod komt.

Hoofdstuk 2: Uitgangssituatie voorraad en doelgroepen

Paragraaf 2.1: Toelichting op particuliere huurwoningen en goedkope koopwoningen in startjaar 2019

Voor het in beeld brengen van het aantal woningen in elk van de drie segmenten van de doelgroepvoorraad in het startjaar 2019 gebruiken we verschillende bronnen. Voor de stand van de corporatievoorraad maken we gebruik van dVi 2018¹. Voor het aantal particuliere huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens maken we in de basis gebruik van de Lokale Monitor Wonen (LMW). Ten behoeve van de LMW hebben we, op basis van een reeks kenmerken die voor alle particuliere huurwoningen bekend zijn, een inschatting gemaakt van de huurprijzen².

Voor de inschatting van het aantal koopwoningen tot 180.000 euro volgen we de volgende werkwijze. Uit de CBS-microdata is het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde tot 180.000 euro volgens de WOZ-waardepeildatum 1-1-2016 bekend. Deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registraties van gemeenten. De woningwaarden van 2016 hebben we geïndexeerd naar 2019 op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van CBS en Kadaster. De gemiddelde groei van de transactieprijzen van bestaande koopwoningen tussen 1-1-2016 en 1-1-2019 in Zuid-Holland hebben we toegepast op de WOZ-waarden met waardepeildatum 1-1-2016. Dat resulteert vervolgens in een inschatting van het aantal woningen met een waarde tot 180.000 euro per begin 2019³.

¹ dVi staat voor de Verantwoordingsinformatie (dVi). Voor dit onderzoek hebben we gebruikgemaakt van dVi-jaargang 2018. Deze cijfers zijn medio 2019 door corporaties ingediend.

² Meer informatie hierover is te vinden in de onderzoeksdocumentatie van de Lokale Monitor Wonen. Die is te raadplegen via <https://www.waarstaatjegemeente.nl/report/Onderzoeksdocumentatie-Lokale-Monitor-Wonen.pdf>

³ Deze aantallen komen niet één op één overeen met de aantallen die in de meest recente WOZ-registratie van gemeenten staan. Deze meest recente WOZ-registratie van gemeenten betreft WOZ-waardepeildatum 1-1-2018. De prijsontwikkeling tussen begin 2018 en begin 2019 is hierin sowieso niet meegenomen. We hebben gekozen voor de beschreven methodiek omdat we een zo goed mogelijke inschatting wilden maken van het aantal woningen dat daadwerkelijk voor de EC-doelgroep bereikbaar is.

Hoofdstuk 3: Streefvoorraad in 2030

Paragraaf 3.2: Toelichting op Woningbehoefteraming (WBR) 2019

De Provincie Zuid-Holland heeft in 2019 twee ramingen opgesteld: de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR), beide op basis van het Primos-prognosemodel⁴ van ABF. Voor het opstellen van WBR heeft de provincie de veronderstellingen over binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi aangepast ten opzichte van de standaardversie (trendraming) van Primos. De Primos-veronderstellingen over geboorte en sterfte op gemeenteniveau zijn in de WBR wel gehandhaafd. Voor het opstellen van de WBR is gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul'⁵ per gemeente. Dat betekent dat ervan uit wordt gegaan dat de woningbehoefte niet groeit of krimpt als gevolg van (netto) instroom of uitstroom vanuit/naar andere gemeenten. De WBR geeft daarmee aan hoeveel nieuwe woningen nodig zijn om te voorzien in de "eigen behoefte", aangevuld met het buitenlands migratiesaldo. De TR daarentegen gaat uit van recente trends in het binnenlands migratiesaldo per gemeente. WBR en TR verschillen alleen van elkaar als het gaat om de binnenlandse migratie. De veronderstellingen over de buitenlandse migratie zijn gelijk in de WBR en TR⁶. Er is verondersteld dat de gemeentelijke aandelen in de nationale immigratie- en emigratiestromen over de periode 2008 tot en met 2018 in de toekomst gelijk zullen blijven. De extra asielmigratie in de jaren 2018 tot en met 2024 wordt evenredig naar het gemeentelijke inwonertal verdeeld.

Hoofdstuk 4: Scenario Meer Evenwicht

Paragraaf 4.1: Toelichting op hoe de woningvoorraad in Meer Evenwicht per gemeente is aangepast

Stap 1: Afstand tot regiogemiddelde in 2030 bepalen

De eerste stap in het opstellen van het scenario Meer Evenwicht is onderzoeken hoe groot de verschillen tussen gemeenten in het aandeel doelgroepvoorraad in 2030 zijn. We kijken daarbij per gemeente naar het percentage van de totale woningvoorraad dat behoort tot de doelgroepvoorraad. We doen dat voor het jaar 2030 en kijken naar de aantallen in het Referentiescenario.

In het Referentiescenario bestaat in 2030 43,5% van de totale woningvoorraad in Haaglanden uit woningen in de doelgroepvoorraad. Dat aandeel verschilt sterk tussen gemeenten. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het aandeel hoger dan het regiogemiddelde. In de andere gemeenten ligt het percentage juist lager dan het gemiddelde van de regio. In de kolom rechts in onderstaande tabel is het verschil uitgedrukt in procentpunten (Tabel B-0-1). Voor Delft is dat bijvoorbeeld 49,9% minus 43,5%, wat neerkomt op 6,4%. Te zien is dat de

⁴ Primos is het prognosemodel voor bevolking en huishoudens van ABF. Veel provincies gebruiken een eigen versie van Primos om eigen demografische prognoses op te stellen.

⁵ Binnenlandse vestiging en vertrek kunnen qua samenstelling (naar bijvoorbeeld leeftijd) wel afwijken maar zijn in omvang even groot.

⁶ Meer informatie over WBR en TR is te vinden via de website van de Staat van Zuid-Holland.

afstand tot het regiogemiddelde het grootst is in Pijnacker-Nootdorp, Midden-Delfland, Westland en Wassenaar. Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg hebben ook een kleinere doelgroepvoorraad dan gemiddeld maar bij die gemeenten zijn de verschillen beduidend kleiner. Dat betekent automatisch dat de aanpassing van de voorraad in Meer Evenwicht bij die gemeenten ook minder groot is.

Tabel B-0-1: Omvang doelgroepvoorraad en verschil met regiogemiddelde in Referentiescenario, 2030; bron: ABF, Socrates 2019 Referentiescenario Haaglanden

Gemeente	Totale woningvoorraad	Doelgroepvoorraad	% doelgroepvoorraad	Vershil met regiogemiddelde in %-punt
Delft	59.010	29.460	49,9%	6,4%
Den Haag	306.770	151.720	49,5%	5,9%
Rijswijk	26.860	13.410	49,9%	6,4%
Wassenaar	11.180	3.270	29,2%	-14,3%
Zoetermeer	59.520	22.180	37,3%	-6,3%
Westland	49.050	12.100	24,7%	-18,9%
Midden-Delfland	8.330	1.680	20,1%	-23,4%
Leidschendam-Voorburg	37.040	15.050	40,6%	-2,9%
Pijnacker-Nootdorp	23.270	4.130	17,7%	-25,8%
Haaglanden totaal	581.040	252.980	43,5%	0,0%

Stap 2: Afstand tot regiogemiddelde verkleinen

Zoals gezegd is het uiteindelijke scenario waarbij de grenzen qua functioneren van de woningmarkt in beeld komen een scenario waarbij het verschil in aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van het regionale gemiddelde wordt gedeeld door 3,5. Delen door 3,5 betekent dat de afstand tot het regiogemiddelde met bijna 30%⁷ wordt overbrugd. Delen door 3,5 betekent dat het verschil bij elke gemeente wordt verkleind met 3,5. In onderstaande tabel laten we zien wat dit betekent voor het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad per gemeente in 2030 (Tabel B-0-2). De eerste twee kolommen zijn dezelfde als in bovenstaande tabel. De afstand tot het regiogemiddelde in %-punten wordt gedeeld door 3,5. Bijvoorbeeld: het percentage doelgroepvoorraad in Pijnacker-Nootdorp is in 2030 volgens het Referentiescenario 25,8 %-punt kleiner dan het regiogemiddelde. 25,8% gedeeld door 3,5 is 7,4%. Het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht in Pijnacker-Nootdorp is 17,7% + 7,4% = 25,1%. In het Referentiescenario is het aandeel dus 17,7% in 2030 in scenario Meer Evenwicht is dat 25,1%. In Delft, Den Haag en Rijswijk is het percentage doelgroepvoorraad in 2030 juist kleiner in Meer Evenwicht dan in het Referentiescenario. Leidschendam-Voorburg zit in 2030 volgens het Referentiescenario het dichtst bij het regiogemiddelde dus de aanpassing in het percentage is bij die gemeente het kleinst.

⁷ 1 gedeeld door 3,5 is afgerond op hele procenten 29%.

Tabel B-0-2: Aanpassing van percentage doelgroepvoorraad in 2030 in scenario Meer Evenwicht

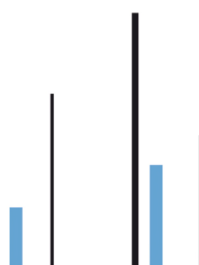
Gemeente	% doelgroep-voorraad in Referentiescenario	Verskil met regiogemiddelde in %punt	Delen door 3,5	Gewenst % doelgroepvoorraad in Meer Evenwicht
Delft	49,9%	6,4%	1,8%	48,1%
Den Haag	49,5%	5,9%	1,7%	47,8%
Rijswijk	49,9%	6,4%	1,8%	48,1%
Wassenaar	29,2%	-14,3%	-4,1%	33,3%
Zoetermeer	37,3%	-6,3%	-1,8%	39,1%
Westland	24,7%	-18,9%	-5,4%	30,1%
Midden-Delfland	20,1%	-23,4%	-6,7%	26,8%
Leidschendam-Voorburg	40,6%	-2,9%	-0,8%	41,5%
Pijnacker-Nootdorp	17,7%	-25,8%	-7,4%	25,1%
Haaglanden totaal	43,5%	0,0%	0,0%	43,5%

Stap 3: Nieuwe doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente

Hierboven hebben we vastgesteld wat het nieuwe gewenste percentage doelgroepvoorraad per gemeente is in 2030. Dat percentage toepassen op de totale woningvoorraad in datzelfde jaar levert een gewenste omvang (in aantallen) van de doelgroepvoorraad op. Iets soortgelijks geldt voor de overige voorraad. Die nieuwe gewenste doelgroepvoorraad kan worden afgezet tegen de omvang van de doelgroepvoorraad in het Referentiescenario. Dat levert per gemeente een bepaalde aanpassing op. Voor de overige voorraad geldt dat natuurlijk ook. In onderstaande tabel zijn de aanpassingen aan de woningvoorraad in 2030 te zien die plaatsvinden in scenario Meer Evenwicht ten opzichte van het Referentiescenario. Bijvoorbeeld: Delft heeft in scenario Meer Evenwicht 1.076 woningen minder in de doelgroepvoorraad in 2030 dan in het Referentiescenario. Dat betekent dat de overige voorraad juist 1.076 woningen groter is. Voor de randgemeenten geldt het omgekeerde. In Zoetermeer bijvoorbeeld telt de doelgroepvoorraad in 2030 1.066 woningen meer dan in het Referentiescenario en is de overige voorraad juist 1.066 woningen kleiner. De laatste regel van de tabel laat zien dat er op regioniveau geen aanpassing van de doelgroepvoorraad of overige voorraad plaatsvindt in scenario Meer Evenwicht.

Tabel B-0-3: Aanpassing doelgroepvoorraad en overige voorraad per gemeente in 2030 in scenario Meer Evenwicht ten opzichte van Referentiescenario in 2030

Gemeente	Aanpassing doelgroepvoorraad	Aanpassing overige voorraad
Delft	-1.076	1.076
Den Haag	-5.185	5.185
Rijswijk	-489	489
Wassenaar	457	-457
Zoetermeer	1.066	-1.066
Westland	2.645	-2.645
Midden-Delfland	557	-557
Leidschendam-Voorburg	309	-309
Pijnacker-Nootdorp	1.715	-1.715
Haaglanden totaal	0	0

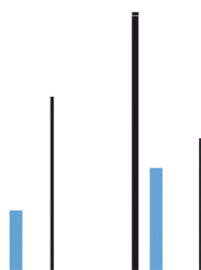


Tabel uitkomsten corporatievoorraad

Onderstaande door SVH opgestelde tabel geeft de uitkomsten van beide scenario's weer voor specifiek de corporatiesector. Daarbij zijn uitsplitsingen naar DAEB en niet-DAEB en de prijsklasse tot 720 euro en de prijsklasse boven 720 euro. De huidige voorraad in de tabel heeft – net als in de rest van het rapport – betrekking op 2019.

Tabel: Ontwikkeling corporatievoorraad naar segment in beide scenario's, 2019-2030

Gemeente	Huidige Daeb voorraad	Meer evenwicht tot 2030			Daeb voorraad 2030	Huidige Niet-Daeb voorraad	Meer evenwicht tot 2030			Niet-Daeb voorraad 2030	daeb & niet-daeb		
		Opgave Daeb <720	Opgave Daeb >720	Totaal opgave Daeb			Opgave niet-daeb < 720	Opgave niet-daeb > 720	Totaal opgave niet-daeb		Totale huidige corporatie voorraad	Totale netto opgave corporaties	Totale corporatie voorraad 2030
Delft	19.310	2.280	-570	1.710	21.020	1.850	-890	300	-590	1.260	21.160	1.120	22.280
Den Haag	72.280	7.620	-2.800	4.820	77.100	6.000	-1.350	1.660	310	6.310	78.280	5.130	83.410
Rijswijk	8.230	80	-350	-270	7.960	570	-180	70	-110	470	8.800	-380	8.430
Wassenaar	2.830	40	-90	-50	2.780	280	-60	-100	-160	120	3.110	-210	2.900
Zoetermeer	17.190	2.050	-1.440	610	17.800	2.240	-630	880	250	2.490	19.430	860	20.290
Westland	8.540	4.170	-450	3.720	12.260	2.180	-1.100	-210	-1.310	870	10.720	2.410	13.130
Midden-Delfland	1.520	710	-150	560	2.080	130	-70	30	-40	90	1.650	520	2.170
Leidschendam-Voorburg	8.950	580	-580	0	8.950	380	-20	230	210	590	9.330	210	9.540
Pijnacker-Nootdorp	3.440	1.620	-400	1.220	4.660	740	-280	40	-240	500	4.180	980	5.160
Totaal	142.290	19.150	-6.830	12.320	154.610	14.370	-4.580	2.900	-1.680	12.700	156.660	10.640	167.310
pg.16	142.270	19.170	-6.810			14.360							



Scenario's per gemeente

Delft

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	5.370	5.360	-10
DAEB	424 - 651	11.650	14.300	2.650
DAEB	651 - 720	1.720	2.130	410
DAEB	> 720	570	0	-570
Niet-DAEB	≤ 720	890	0	-890
Niet-DAEB	> 720	960	1.220	260
Particuliere huur	≤ 720	6.570	5.180	-1.390
Particuliere huur	> 720	3.770	6.070	2.290
Goedkope koop	≤ 180.000	1.920	2.490	570
Overige koop	> 180.000	17.200	22.260	5.070
Totaal		50.610	59.010	8.400

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	5.370	5.230	-140
DAEB	424 - 651	11.650	13.650	2.000
DAEB	651 - 720	1.720	2.140	420
DAEB	> 720	570	0	-570
Niet-DAEB	≤ 720	890	0	-890
Niet-DAEB	> 720	960	1.260	300
Particuliere huur	≤ 720	6.570	4.970	-1.600
Particuliere huur	> 720	3.770	6.250	2.480
Goedkope koop	≤ 180.000	1.920	2.390	470
Overige koop	> 180.000	17.200	23.110	5.920
Totaal		50.610	59.010	8.400

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	75%	81%
> 720	29%	17%
Totale huursector	67%	67%

Den Haag

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	12.520	14.530	2.010
DAEB	424 - 651	48.150	55.870	7.720
DAEB	651 - 720	8.810	10.230	1.420
DAEB	> 720	2.800	0	-2.800
Niet-DAEB	≤ 720	1.350	0	-1.350
Niet-DAEB	> 720	4.650	6.040	1.390
Particuliere huur	≤ 720	47.950	43.490	-4.450
Particuliere huur	> 720	22.180	34.120	11.940
Goedkope koop	≤ 180.000	25.210	27.600	2.390
Overige koop	> 180.000	85.640	114.900	29.250
Totaal		259.260	306.770	47.510

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	12.520	14.480	1.960
DAEB	424 - 651	48.150	52.900	4.750
DAEB	651 - 720	8.810	9.720	910
DAEB	> 720	2.800	0	-2.800
Niet-DAEB	≤ 720	1.350	0	-1.350
Niet-DAEB	> 720	4.650	6.310	1.660
Particuliere huur	≤ 720	47.950	42.190	-5.750
Particuliere huur	> 720	22.180	34.480	12.300
Goedkope koop	≤ 180.000	25.210	27.230	2.020
Overige koop	> 180.000	85.640	119.460	33.820
Totaal		259.260	306.770	47.510

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	60%	65%
> 720	25%	15%
Totale huursector	53%	53%

Rijswijk

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	6.350	610
DAEB	651 - 720	710	930	220
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	460	70
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.480	-570
Particuliere huur	> 720	1.970	2.360	390
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.630	-10
Overige koop	> 180.000	10.220	10.640	420
Totaal		26.670	26.860	200

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.010	-420
DAEB	424 - 651	5.740	6.060	320
DAEB	651 - 720	710	890	180
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	470	80
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.340	-710
Particuliere huur	> 720	1.970	2.420	450
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.620	-20
Overige koop	> 180.000	10.220	11.050	830
Totaal		26.670	26.860	200

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	73%	77%
> 720	27%	16%
Totale huursector	64%	64%

Wassenaar

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	340	-80
DAEB	424 - 651	1.890	1.750	-140
DAEB	651 - 720	430	400	-30
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	560	-190
Particuliere huur	> 720	1.590	1.260	-330
Goedkope koop	≤ 180.000	200	230	30
Overige koop	> 180.000	6.560	6.530	-30
Totaal		12.190	11.180	-1.010

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	390	-30
DAEB	424 - 651	1.890	1.890	0
DAEB	651 - 720	430	500	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	710	-30
Particuliere huur	> 720	1.590	1.120	-470
Goedkope koop	≤ 180.000	200	240	40
Overige koop	> 180.000	6.560	6.220	-340
Totaal		12.190	11.180	-1.010

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	79%	80%
> 720	16%	9%
Totale huursector	57%	61%

Zoetermeer

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	12.700	1.690
DAEB	651 - 720	2.900	3.540	640
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.560	960
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.400	-1.440
Particuliere huur	> 720	3.170	4.360	1.190
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.650	430
Overige koop	> 180.000	27.540	30.410	2.870
Totaal		56.200	59.520	3.320

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	920	-910
DAEB	424 - 651	11.020	13.270	2.250
DAEB	651 - 720	2.900	3.610	710
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.490	880
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.750	-1.090
Particuliere huur	> 720	3.170	4.240	1.060
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.700	480
Overige koop	> 180.000	27.540	29.550	2.010
Totaal		56.200	59.520	3.320

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	85%	91%
> 720	49%	37%
Totale huursector	76%	77%

Westland

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-90
DAEB	424 - 651	5.860	7.710	1.850
DAEB	651 - 720	1.780	2.220	440
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	970	-110
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.010	-720
Particuliere huur	> 720	2.070	2.860	790
Goedkope koop	≤ 180.000	530	810	270
Overige koop	> 180.000	29.400	33.120	3.720
Totaal		44.440	49.050	4.610

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	380	-60
DAEB	424 - 651	5.860	9.540	3.680
DAEB	651 - 720	1.780	2.340	560
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	870	-210
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.500	-220
Particuliere huur	> 720	2.070	2.770	700
Goedkope koop	≤ 180.000	530	990	450
Overige koop	> 180.000	29.400	30.660	1.260
Totaal		44.440	49.050	4.610

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	84%	89%
> 720	42%	24%
Totale huursector	74%	75%

Midden-Delfland

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	130	120	-10
DAEB	424 - 651	960	1.170	210
DAEB	651 - 720	280	330	50
DAEB	> 720	150	0	-150
Niet-DAEB	≤ 720	70	0	-70
Niet-DAEB	> 720	60	120	70
Particuliere huur	≤ 720	120	30	-90
Particuliere huur	> 720	340	430	90
Goedkope koop	≤ 180.000	30	30	10
Overige koop	> 180.000	5.760	6.100	340
Totaal		7.880	8.330	450

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	130	180	40
DAEB	424 - 651	960	1.530	570
DAEB	651 - 720	280	370	100
DAEB	> 720	150	0	-150
Niet-DAEB	≤ 720	70	0	-70
Niet-DAEB	> 720	60	90	30
Particuliere huur	≤ 720	120	90	-30
Particuliere huur	> 720	340	330	-10
Goedkope koop	≤ 180.000	30	60	40
Overige koop	> 180.000	5.760	5.680	-80
Totaal		7.880	8.330	450

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	92%	96%
> 720	37%	21%
Totale huursector	78%	84%

Leidschendam-Voorburg

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-310
DAEB	424 - 651	6.550	7.390	840
DAEB	651 - 720	820	840	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.020	-720
Particuliere huur	> 720	3.020	3.590	570
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.810	190
Totaal		36.780	37.040	260

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	710	-290
DAEB	424 - 651	6.550	7.410	860
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.300	-430
Particuliere huur	> 720	3.020	3.570	550
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.520	-100
Totaal		36.780	37.050	260

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	69%	73%
> 720	24%	14%
Totale huursector	58%	58%

Pijnacker-Nootdorp

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	150	120	-30
DAEB	424 - 651	1.960	2.390	440
DAEB	651 - 720	930	950	20
DAEB	> 720	400	0	-400
Niet-DAEB	≤ 720	280	0	-280
Niet-DAEB	> 720	460	610	150
Particuliere huur	≤ 720	620	290	-320
Particuliere huur	> 720	1.470	1.840	370
Goedkope koop	≤ 180.000	150	380	230
Overige koop	> 180.000	14.720	16.690	1.980
Totaal		21.130	23.270	2.140

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	150	130	-30
DAEB	424 - 651	1.960	3.390	1.440
DAEB	651 - 720	930	1.140	210
DAEB	> 720	400	0	-400
Niet-DAEB	≤ 720	280	0	-280
Niet-DAEB	> 720	460	500	50
Particuliere huur	≤ 720	620	590	-30
Particuliere huur	> 720	1.470	1.720	240
Goedkope koop	≤ 180.000	150	590	450
Overige koop	> 180.000	14.720	15.210	490
Totaal		21.130	23.270	2.140

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand	Aanname
	2019	2030
< 720	84%	89%
> 720	37%	23%
Totale huursector	67%	69%

NOTITIE

[van] ABF	[voor]	Haaglanden-gemeenten	
[kenmerk] n2020-		0023MS	[plaats] Delft
[project] 19255-		WRG	[datum] 24 januari 2020
[onderwerp]		Scenario's voor de 5 gemeenten met woningbouwprogrammering boven de regionale opgave	

Inleiding

In het rapport "Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden" (december 2019) hebben we voor elk van de negen gemeenten in Haaglanden een streefvoorraad in 2030 in twee scenario's opgesteld: het Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht. Beide scenario's in dat rapport zijn qua totale ontwikkeling van de woningvoorraad gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de Provincie Zuid-Holland. Oftewel: in beide scenario's ontwikkelt de woningvoorraad zich tussen 2019 en 2030 per saldo precies zoals de WBR aangeeft. Vijf gemeenten hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer te hebben geprogrammeerd dan de behoefteberekeningen volgens de WBR. Het gaat om Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland en Leidschendam-Voorburg. Voor hen is tevens berekend hoe de scenario's eruit zien bij de aantallen van de woningbouwprogramma's.

De opgave van de regio is gebaseerd op woningbehoefteramingen waarin autonome marktontwikkelingen, doelgroepontwikkelingen en macro-economische ontwikkelingen zijn verwerkt, niet op woningbouwprogramma's. De *opgave* voor de regio verandert hierdoor niet. Voor de overige vier gemeenten verandert er dus niets ten opzichte van het eerste rapport van ABF.

Indien gemeenten meer willen realiseren dan de opgave, wordt dit vanzelfsprekend omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden. De ruimte om meer te programmeren is er vanwege het feit dat in de praktijk rekening gehouden moet worden met circa 30% planuitval. Indien de gemeenten de aantallen van de woningbouwprogramma's aanhouden, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte.

We hebben voor de genoemde vijf gemeenten doorgerekend wat op basis van de aantallen van de woningbouwprogramma's het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht (ME) is. In deze notitie nemen we deze nieuwe uitkomsten op. Ter vergelijking zijn de 'oude' tabellen op basis van de WBR (uit het rapport) ook nog opgenomen.

Bouwprogramma 5 gemeenten versus WBR

Onderstaande tabel geeft per gemeente aan hoe groot de netto ontwikkeling van de totale woningvoorraad is volgens de behoefteberekeningen op basis van de WBR versus de geplande aantallen van de woningbouwprogramma's. Het gaat om de periode 2019 t/m 2029. De gemeentelijke woningbouwprogramma's hebben we van de opdrachtgevers ontvangen.

Tabel 1: Netto ontwikkeling woningvoorraad volgens WBR en woningbouwprogramma, 2019 t/m 2029; bron: PZH (WBR) en opdrachtgevers (WBP)

Gemeente	Woningbouwprogramma		
	WBR		Vershil
Rijswijk	200	4.530	4.330
Wassenaar	-1.010	530	1.540
Zoetermeer	3.320	8.770	5.450
Westland	4.610	6.730	2.120
Leidschendam-Voorburg	260	2.490	2.230

Uitgangspunten en methodiek

Voor de berekening van de scenario's op basis van de bouwprogramma-aantallen hebben we – afgezien van de totale voorraadontwikkeling – dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het rapport van december. Deze uitgangspunten zijn samengevat in paragraaf 3.2 (pagina 16 en verder) van het rapport.

Voor het opstellen van het scenario Meer Evenwicht, oftewel het aanpassen van de woningvoorraad ten opzichte van het Referentiescenario, hebben we dezelfde methodiek gevolgd als in het rapport. Dat betekent dat we per gemeente de afstand tot het regionale gemiddelde percentage doelgroepvoorraad in 2030 volgens het Referentiescenario delen door 3,5. Dat betekent dat het verschil met bijna 30% wordt verkleind. Het gaat daarbij om de afstand tot het regiogemiddelde volgens het nieuwe, aangepaste Referentiescenario waarin voor de vijf gemeenten een hoger bouwprogramma is gehanteerd.

Ook alle andere bouwstenen van de methodiek in het rapport zijn gelijk gebleven:

- het werken met marktaandeelen om de gewenste voorraad huurwoningen in 2030 te splitsen in een particulier segment en een corporatiesegment;
- de aanname om (in de uitkomsten) de gewenste corporatiewoningen in het gereguleerde segment in 2030 volledig in de DAEB-tak onder te brengen en alle duurdere corporatiewoningen in de nietDAEB-tak.

Scenario's per gemeente

Op de navolgende pagina's zijn voor elk van de vijf gemeenten vier tabellen opgenomen:

- Voorraad 2030 op basis van WBR – Referentiescenario
- Voorraad 2030 op basis van WBR – Scenario Meer Evenwicht
- Voorraad 2030 op basis van woningbouwprogramma – Referentiescenario
- Voorraad 2030 op basis van woningbouwprogramma – Scenario Meer Evenwicht

De tabellen op basis van de WBR zijn overgenomen uit het eerdere rapport (december).

De tabellen op basis van het woningbouwprogramma zijn nieuw.

Rijswijk – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	6.350	610
DAEB	651 - 720	710	930	220
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	460	70
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.480	-570
Particuliere huur	> 720	1.970	2.360	390
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.630	-10
Overige koop	> 180.000	10.220	10.640	420
Totaal		26.670	26.860	200

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.010	-420
DAEB	424 - 651	5.740	6.060	320
DAEB	651 - 720	710	890	180
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	470	80
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.340	-710
Particuliere huur	> 720	1.970	2.420	450
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.620	-20
Overige koop	> 180.000	10.220	11.050	830
Totaal		26.670	26.860	200

Rijswijk – Scenario's o.b.v. aantallen

Woningbouwprogramma

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.020	-410
DAEB	424 - 651	5.740	7.090	1.350
DAEB	651 - 720	710	970	250
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	500	120
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.710	-330
Particuliere huur	> 720	1.970	2.600	630
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.930	290
Overige koop	> 180.000	10.220	13.390	3.170
Totaal		26.670	31.200	4.530

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.430	1.030	-400
DAEB	424 - 651	5.740	6.960	1.220
DAEB	651 - 720	710	940	230
DAEB	> 720	350	0	-350
Niet-DAEB	≤ 720	180	0	-180
Niet-DAEB	> 720	390	510	120
Particuliere huur	≤ 720	3.040	2.610	-430
Particuliere huur	> 720	1.970	2.610	640
Goedkope koop	≤ 180.000	2.640	2.860	220
Overige koop	> 180.000	10.220	13.690	3.470
Totaal		26.670	31.200	4.530

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	73%	77%
> 720	27%	16%
Totale huursector	64%	64%

Wassenaar – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	340	-80
DAEB	424 - 651	1.890	1.750	-140
DAEB	651 - 720	430	400	-30
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	560	-190
Particuliere huur	> 720	1.590	1.260	-330
Goedkope koop	≤ 180.000	200	230	30
Overige koop	> 180.000	6.560	6.530	-30
Totaal		12.190	11.180	-1.010

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	390	-30
DAEB	424 - 651	1.890	1.890	0
DAEB	651 - 720	430	500	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	120	-100
Particuliere huur	≤ 720	740	710	-30
Particuliere huur	> 720	1.590	1.120	-470
Goedkope koop	≤ 180.000	200	240	40
Overige koop	> 180.000	6.560	6.220	-340
Totaal		12.190	11.180	-1.010

Wassenaar – Scenario's o.b.v. aantallen

Woningbouwprogramma

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	370	-50
DAEB	424 - 651	1.890	2.030	140
DAEB	651 - 720	430	510	80
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	150	-60
Particuliere huur	≤ 720	740	650	-90
Particuliere huur	> 720	1.590	1.640	40
Goedkope koop	≤ 180.000	200	290	90
Overige koop	> 180.000	6.560	7.090	530
Totaal		12.190	12.720	530

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	420	360	-60
DAEB	424 - 651	1.890	2.250	360
DAEB	651 - 720	430	520	90
DAEB	> 720	90	0	-90
Niet-DAEB	≤ 720	60	0	-60
Niet-DAEB	> 720	220	150	-70
Particuliere huur	≤ 720			
Particuliere huur	> 720	740	850	110
Particuliere huur		1.590	1.600	10
Goedkope koop	≤ 180.000	200	350	150
Overige koop	> 180.000	6.560	6.640	80
Totaal		12.190	12.720	530

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	79%	79%
> 720	16%	9%
Totale huursector	57%	57%

Zoetermeer – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	12.700	1.690
DAEB	651 - 720	2.900	3.540	640
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.560	960
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.400	-1.440
Particuliere huur	> 720	3.170	4.360	1.190
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.650	430
Overige koop	> 180.000	27.540	30.410	2.870
Totaal		56.200	59.520	3.320

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB		1.830	920	-910
DAEB	≤ 424	11.020	13.270	2.250
	424 - 651			
	651 - 720			
	> 720			
DAEB		2.900	3.610	710
DAEB		1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.490	880
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.750	-1.090
Particuliere huur	> 720	3.170	4.240	1.060
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.700	480
Overige koop	> 180.000	27.540	29.550	2.010
Totaal		56.200	59.520	3.320

Zoetermeer – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	880	-960
DAEB	424 - 651	11.020	14.430	3.420
DAEB	651 - 720	2.900	3.660	760
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.830	1.230
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.530	-1.300
Particuliere huur	> 720	3.170	4.830	1.650
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.830	610
Overige koop	> 180.000	27.540	32.980	5.440
Totaal		56.200	64.970	8.770

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.830	900	-940
DAEB	424 - 651	11.020	15.100	4.080
DAEB	651 - 720	2.900	3.700	800
DAEB	> 720	1.440	0	-1.440
Niet-DAEB	≤ 720	630	0	-630
Niet-DAEB	> 720	1.610	2.760	1.150
Particuliere huur	≤ 720	2.840	1.920	-920
Particuliere huur	> 720	3.170	4.700	1.530
Goedkope koop	≤ 180.000	3.220	3.860	640
Overige koop	> 180.000	27.540	32.040	4.500
Totaal		56.200	64.970	8.770

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	85%	91%
> 720	49%	37%
Totale huursector	76%	77%

Westland – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-90
DAEB	424 - 651	5.860	7.710	1.850
DAEB	651 - 720	1.780	2.220	440
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	970	-110
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.010	-720
Particuliere huur	> 720	2.070	2.860	790
Goedkope koop	≤ 180.000	530	810	270
Overige koop	> 180.000	29.400	33.120	3.720
Totaal		44.440	49.050	4.610

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	380	-60
DAEB	424 - 651	5.860	9.540	3.680
DAEB	651 - 720	1.780	2.340	560
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	870	-210
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.500	-220
Particuliere huur	> 720	2.070	2.770	700
Goedkope koop	≤ 180.000	530	990	450
Overige koop	> 180.000	29.400	30.660	1.260
Totaal		44.440	49.050	4.610

Westland – Scenario's o.b.v. aantallen

Woningbouwprogramma

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	360	-80
DAEB	424 - 651	5.860	8.210	2.360
DAEB	651 - 720	1.780	2.300	520
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	1.030	-60
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.070	-660
Particuliere huur	> 720	2.070	3.020	940
Goedkope koop	≤ 180.000	530	900	370
Overige koop	> 180.000	29.400	34.300	4.900
Totaal		44.440	51.170	6.730

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	450	370	-70
DAEB	424 - 651	5.860	9.940	4.090
DAEB	651 - 720	1.780	2.520	740
DAEB	> 720	450	0	-450
Niet-DAEB	≤ 720	1.100	0	-1.100
Niet-DAEB	> 720	1.080	920	-160
Particuliere huur	≤ 720	1.730	1.570	-160
Particuliere huur	> 720	2.070	2.940	870
Goedkope koop	≤ 180.000	530	1.140	610
Overige koop	> 180.000	29.400	31.770	2.370
Totaal		44.440	51.170	6.730

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

Prijsklasse	Stand 2019	Aanname 2030
< 720	84%	89%
> 720	42%	24%
Totale huursector	74%	75%

Leidschendam-Voorburg – Scenario's conform Regionale opgave (o.b.v. Woningbehoefteraming)

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-310
DAEB	424 - 651	6.550	7.390	840
DAEB	651 - 720	820	840	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.020	-720
Particuliere huur	> 720	3.020	3.590	570
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.810	190
Totaal		36.780	37.040	260

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	710	-290
DAEB	424 - 651	6.550	7.410	860
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	590	230
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.300	-430
Particuliere huur	> 720	3.020	3.570	550
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.110	30
Overige koop	> 180.000	17.620	17.520	-100
Totaal		36.780	37.050	260

Leidschendam-Voorburg – Scenario's o.b.v. aantallen Woningbouwprogramma

Referentiescenario

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	700	-300
DAEB	424 - 651	6.550	7.920	1.380
DAEB	651 - 720	820	860	30
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	640	280
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.160	-570
Particuliere huur	> 720	3.020	3.870	850
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.200	120
Overige koop	> 180.000	17.620	18.920	1.300
Totaal		36.780	39.270	2.490

Scenario Meer Evenwicht

Eigendom	Prijsklasse	2019	2030	2019-2030
DAEB	≤ 424	1.000	690	-310
DAEB	424 - 651	6.550	8.010	1.470
DAEB	651 - 720	820	830	10
DAEB	> 720	580	0	-580
Niet-DAEB	≤ 720	20	0	-20
Niet-DAEB	> 720	360	630	270
Particuliere huur	≤ 720	3.740	3.460	-280
Particuliere huur	> 720	3.020	3.810	790
Goedkope koop	≤ 180.000	3.080	3.210	130
Overige koop	> 180.000	17.620	18.630	1.010
Totaal		36.780	39.270	2.490

Aandeel corporatiebezit per prijsklasse

	Stand	Aanname
Prijsklasse	2019	2030
< 720	69%	73%
> 720	24%	14%
Totale huursector	58%	58%



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

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 1: de regionale opgave (definitief)



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.

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 1: de regionale opgave (definitief)

Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland, samenwerkende gemeenten regio Haaglanden en SVH

Contactpersoon

Esther van der Velden

Projectnummer

P40790

Datum

2 maart 2020

Auteurs

Wouter Schepers; wouter.schepers@rigo.nl ; 06-19178856

Peter van Os

Liselotte Hagen

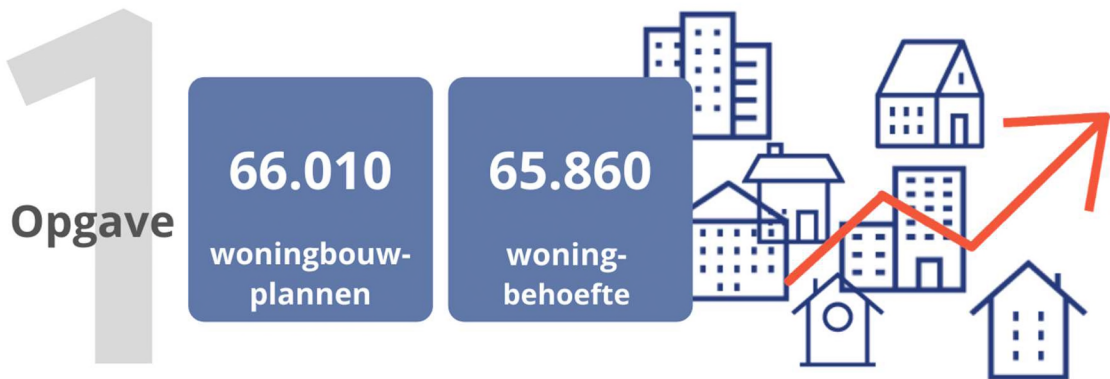
Lotte Bloemendaal

Veerle Veraart

Inhoud

0.	Eerste bevindingen in beeld	1
1	Inleiding	2
2	Totale voorraadontwikkeling	6
3	Ontwikkeling doelgroepvoorraad	9
4	Spreiding doelgroepvoorraad	15
5	Betaalbaarheid	17
6	Financiële spankracht corporaties	18
7	Vervolgtraject en planning	20

Eerste bevindingen in beeld



3 Spreiding doelgroepvoorraad

	Delft	Den Haag	Leidschendam Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker Nootdorp
<i>Huidig</i>	55%	56%	43%	21%	20%
<i>ABF meer evenwicht</i>	48%	48%	41%	27%	25%
<i>Gepland in nieuwbouw</i>	14%	24%	17%	32%	28%

Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	
52%	31%	24%	41%	<i>Huidig</i>
48%	33%	30%	39%	<i>ABF meer evenwicht</i>
19%	36%	10%	30%	<i>Gepland in nieuwbouw</i>

4 Betaalbaarheid



nu 82% onder de 2e HT-grens	2030 77% onder de 2e HT-grens
--	--

RIGQ

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

1 Inleiding

De samenwerkende gemeenten, de corporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland zetten zich gezamenlijk in voor een goed functionerende woningmarkt in de regio Haaglanden.

Om dit te kunnen bereiken, wordt er naar gestreefd om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Deze nieuwe woningmarktafspraken zullen vervolgens weer hun weg moeten vinden in (lokale) prestatieafspraken en (vervolgens) de uitvoering van plannen. Ten behoeve van deze ambitie is een projectorganisatie opgezet en zijn vervolgens twee bureaus ingehuurd. In eerste instantie ABF, dat een woningbehoefteraming heeft uitgevoerd in twee scenario's (Referentiescenario en Meer Evenwicht Scenario). RIGO is sinds december j.l. ingehuurd om het beleidsmatig traject te begeleiden dat moet leiden tot de nieuwe woningmarktafspraken.

figuur 1-1 Projectorganisatie Nieuwe Woningmarkt Afspraken (NWMA)



Door de gezamenlijke partijen zijn de volgende vijf opgaven ten behoeve van de regionale woningmarktafspraken benoemd:

- I. Zorg voor een woningvoorraad van **voldoende omvang** in de periode tot 2030. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode met **65.860**

zelfstandige¹ woningen. Een behoorlijke opgave: t.o.v. de huidige voorraad zal een groei moeten plaatsvinden van 13%. Voor de realisatie van deze aantallen is zeer waarschijnlijk een grotere hoeveelheid aan geplande woningen noodzakelijk. Op basis van de planuitval praktijk² staat de provincie Zuid-Holland toe dat 130% van de geraamde woningbehoefte mag worden geprogrammeerd door de negen gemeenten in de regio Haaglanden, ruim 85.000 woningen dus.

- II. Zorg voor een **voldoende omvang** van de **doelgroepvoorraad** in de periode tot 2030. Onder de doelgroepvoorraad worden drie woningsegmenten verstaan: de DAEB-woningen van woningcorporaties (ongeacht huurniveau), particuliere huurwoningen met een netto huurprijs op of onder de liberalisatiegrens (€720,42, prijspeil 2019) en koopwoningen met een waarde onder de €180.000. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van deze deelvoorraad tot 2030 met **8.700** woningen. Op grond van de ABF raming kan deze behoefte worden onderverdeeld in goedkope koop (4.000) en in betaalbare huur (4.700). ABF veronderstelt daarbij dat een deel van de particuliere goedkope huurvoorraad 'verdampst' als gevolg van o.a. marktontwikkelingen (liberalisering, uitponden). De (minimale) netto uitbreidingsopgave tot 2030 voor de (DAEB) corporatievoorraad is derhalve **12.360** woningen. Bij deze opgave is de veronderstelling dat de drie deelsegmenten binnen de doelgroepvoorraad uitwisselbaar zijn. Ter illustratie: een DAEB huurwoning die wordt verkocht bij een waarde van €160.000,- zorgt per saldo niet voor wijzigingen in de doelgroepvoorraad.
- III. Zorg voor **voldoende spreiding** van de **doelgroepvoorraad** binnen de regio. ABF heeft middels het Meer Evenwicht scenario verkend welke spreiding van de doelgroepvoorraad haalbaar is, gelet op de grenzen van de markt (waaronder leegstand). In het voorliggende traject wordt gezien in welke mate de 'beweging' uit het Meer Evenwicht scenario ook daadwerkelijk wordt ingezet.
- IV. Zorg voor **voldoende betaalbaarheid** binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze betaalbaarheid uit zich in het aandeel woningen met een netto huur onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag binnen de gehele DAEB voorraad. De norm c.q. opgave hierbij voor de regio Haaglanden moet nog worden bepaald, o.a. op basis van een advies hierover van RIGO dat medio maart zal worden geproduceerd.
- V. Zorg voor **voldoende beschikbaarheid** van woningen voor de primaire doelgroep binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze komt tot uiting in het % DAEB-woningen dat wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (de groep die in aanmerking komt voor Huurtoeslag). De opgave hierbij is om regionaal tot een afgestemde norm te komen, zodat de verschillen in kansen (op gemeenteniveau) voor de primaire doelgroep verdwijnen. De norm voor beschikbaarheid voor de regio Haaglanden moet

¹ In deze groei zijn studenteneenheden, ook zelfstandige, niet meegenomen. Wel maken deze eenheden deel uit van de door ABF berekende zelfstandige startvoorraad per 1-1-2019. Zelfstandige studentenwoningen worden in de planvorming om die reden in deze en volgende RIGO rapportages separaat in beeld gebracht.

² Planuitval houdt in dat geplande woningen niet worden gerealiseerd als gevolg van tal van belemmeringen. Denk bijvoorbeeld aan financiële omstandigheden, bezwaren van omwonenden, bodemvervuiling, stikstofproblematiek, etc.

nog worden bepaald, o.a. op basis van een advies hierover van RIGO dat medio maart zal worden geproduceerd³.

Bronnen en werkwijze

Om te kunnen komen tot deze rapportage, is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- ✓ De startvoorraad (peildatum 1-1-2019) in Haaglanden en de opgave (tot 2030) op basis van de woningbehoefteraming in het Meer Evenwichtscenario zijn ontleend aan een rapportage van ABF (Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019);
- ✓ De totale plancapaciteit in de regio is ontleend aan het Woningbouwprogramma (databestand met peildatum 1-7-2019) van de Bestuurlijke Tafel Wonen;
- ✓ De woningbouwplannen van gemeenten t.a.v. de segmenten particuliere huurvoorraad < liberalisatiegrens en de goedkope koop zijn uitgevraagd bij de negen gemeenten in de regio. Voor de gemeenten (drie) waarvan geen cijfers zijn verkregen, is uitgegaan van de aantallen in het hierboven benoemde Woningbouwprogramma⁴.
- ✓ De plannen (zoals nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en liberalisering) van corporaties (15 SVH-corporaties én 5 niet-SVH corporaties) met hun DAEB- en niet-DAEB voorraad én de beoogde prijsontwikkeling binnen de DAEB-voorraad zijn ontleend aan een data uitvraag onder corporaties, die deels (tot en met 2024) aansluit bij de meest recente (december 2019) begrotingsinformatie (dPi) van corporaties. Voor de periode 2025 tot en met 2029 is voor dezelfde cijfers een beroep gedaan op de meerjarenprognosesystemen van de corporaties.

De aanlevering van de laatste (corporatie)cijfers is verreweg het meest complex gebleken, vooral omdat corporaties ook gevraagd is de te leveren cijfers uit te splitsen naar gemeente-niveau. Met name voor de grote corporaties met bezit in vele gemeenten was dit een ste-vige klus. In de analyse van de geleverde cijfers, zijn de volgende zaken naar voren geko-men:

- ✓ In enkele gevallen (met name bij de niet-SVH corporaties) zijn cijfers over de ontwik-keling van de corporatievoorraad **niet of onvolledig aangeleverd**. In deze gevallen

³ Op dit onderdeel komen we in deze rapportage niet meer terug, omdat hier voorraad en plannen ter uitbreiding hiervan worden geanalyseerd, en niet de toewijzing via het woonruimteverdeelsysteem in Haaglanden. Beschikbaarheid komt nadrukkelijk aan de orde in de gesprekken over de handelings-perspectieven (januari en februari).

⁴ In het bijbehorende databestand wordt voor de goedkope koop een afwijkende bovengrens gehan-teerd, namelijk €194.000. Gezien de beperkte omvang van de plannen met betrekking tot goedkope koop is besloten op het verschil met de huidige definitie (€180.000) niet te corrigeren in dit rapport. Correctie zou in dit geval alleen mogelijk zijn als bekend zou zijn welke woningen in de categorie €180.000-€194.000 zouden vallen. De verwachting is dat dit op het totaal aan plannen een margi-nale hoeveelheid zal zijn.

hebben we aannames gedaan t.a.v. de startvoorraad⁵ en de ontwikkeling van de voorraad (door deze op 0 te stellen). In één geval bleek het niet mogelijk om de prijsontwikkeling binnen de woningportefeuille uit te splitsen naar gemeente. Hierbij hebben we aangenomen dat de geschetste ontwikkeling op portefeuilleniveau zich in iedere gemeente in gelijke mate voordoet.

- ✓ In enkele gevallen is er sprake van **inconsequenties binnen de aangeleverde datasets van corporaties**, doordat de geschetste voorraadontwikkeling niet goed te verklaren valt door de aangeleverde activiteiten (zoals nieuwbouw en verkoop). Of omdat de totalen niet aansloten op de aantallen naar gemeente. Voor het beeld over de omvang van de totale regionale DAEB-voorraad hebben we ons gebaseerd op de cijfers over de totale portefeuille ontwikkeling (en niet op de optelsom van de losse activiteiten).
- ✓ In enkele gevallen is er ook sprake van **inconsequenties tussen de datasets** van corporaties. Hierbij gaat het om collegiale overnames van deelportefeuilles waarbij de ene corporatie deze wel opvoert aan de verkoopzijde, maar de andere corporatie niet aan de aankoopzijde. Dat leidt op totaalniveau tot het beeld dat er een aanzienlijke hoeveelheid corporatiewoningen ‘verloren’ gaat, terwijl dit in werkelijkheid zeer waarschijnlijk niet gaat plaatsvinden (slechts een nieuwe eigenaar). Daar waar dit speelt hebben we hier in het rapport kanttekeningen gemaakt⁶.

Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 worden de bevindingen gepresenteerd op het gebied van de eerste vier regionale opgaven: die van de totale voorraadontwikkeling (hoofdstuk 2), de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad (hoofdstuk 3), de spreiding van de doelgroepvoorraad (hoofdstuk 4) en de betaalbaarheid van de DAEB corporatievoorraad (hoofdstuk 5). Daarbij wordt aan het eind van ieder hoofdstuk de opgave (voor zover al geformuleerd) afgezet tegen het huidige beleid. In hoofdstuk 6 is een korte beschouwing over de investeringscapaciteit van woningcorporaties in de regio opgenomen, relevant voor de invulling van de regionale opgaven, uiteraard in het bijzonder die voor de doelgroep van beleid. We sluiten het rapport af met een korte blik op het vervolgtraject.

⁵ Op basis van cijfers van de SVH en/of openbare bronnen, zoals de vorige dPi (december 2018) en de daaraan gerelateerde IBW-cijfers.

⁶ De geschetste onzekerheidsmarges in de data onderstrepen het belang van een goede regionale monitoring van de voorraadontwikkeling en de daar aan ten grondslag liggende activiteiten.

2 Totale voorraadontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de huidige stand van zaken voor wat betreft de eerste regionale doelstelling (voldoende woningen in 2030) onder de loep genomen. Doel is om de totale woningvoorraad te laten toenemen met minimaal 65.860 woningen tussen 2019 en 2030. Dit is de gewenste regionale ontwikkeling van de totale woningvoorraad volgens de Woningbehoefteraming (WBR) van onderzoeksbureau ABF (Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019).

Als basis voor inzicht in de huidige stand van zaken voor wat betreft de totale voorraadontwikkeling is het Woningbouwprogramma van de Bestuurlijke Tafel Wonen gebruikt. Het achterliggende bestand laat per gemeente de voorgenomen harde plannen en zachte plannen (waarschijnlijke en onzekere plannen) zien, ook wordt het geplande jaar van oplevering weergegeven. In deze rapportage hanteren wij – in aansluiting op de definitie van de regionale woningbouwmonitor - de volgende definities voor harde plannen en waarschijnlijke en onzekere plannen (zachte plannen):

- Harde plannen: onder een hard plan verstaan wij plannen waarbij een omgevingsvergunning is verleend, plannen waarbij er een vastgesteld bestemmingsplan is of plannen waarbij er bindende contracten zijn.
- Waarschijnlijke plannen: onder waarschijnlijke plannen verstaan wij plannen waarbij een bestemmingsplan in voorbereiding is of waarbij er intentionele afspraken zijn.
- Onzekere plannen: overige plannen.

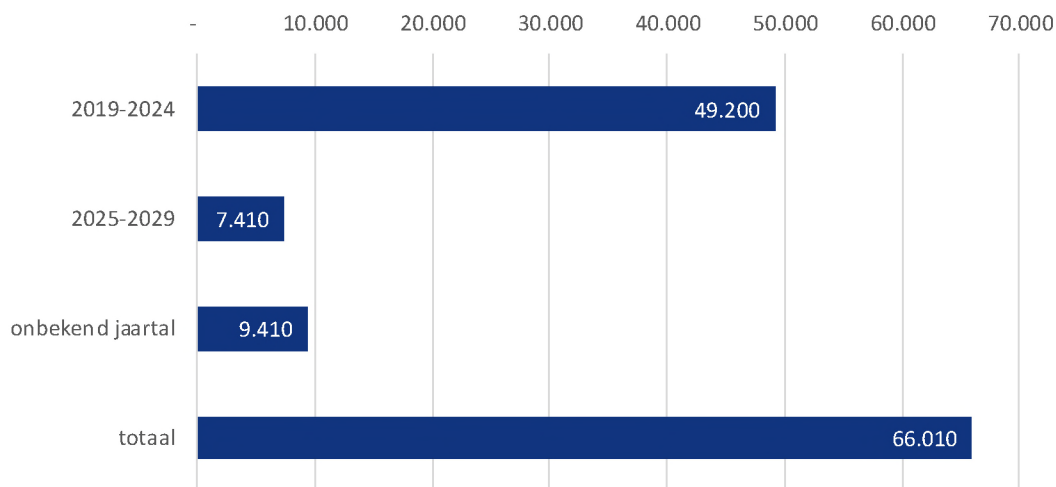
Als we alle nieuwbouwplannen (hard en zachte plannen) en geplande onttrekkingen van de regiogemeenten bij elkaar optellen dan geeft dit het volgende beeld (zie ook figuur 2-1):

- ➔ Tussen 2019 tot en met 2024 zijn er plannen om de woningvoorraad met circa **49.200 zelfstandige woningen** uit te breiden. De onttrekkingen zijn hierin verrekend.
- ➔ Tussen 2025 tot en met 2029 liggen er minder plannen op de plank en is er een uitbreiding gepland van ongeveer **7.410 zelfstandige woningen**. De onttrekkingen zijn hierin verrekend.
- ➔ Voor sommige gemeenten is het realisatiejaar van bepaalde plannen nog onbekend, het gaat om plannen voor in totaal **9.410 zelfstandige woningen**⁷.

In totaal hebben alle regiogemeenten tezamen plannen voor een netto uitbreiding van de woningvoorraad met **66.010 zelfstandige woningen**.

⁷ Het gaat hierbij om zowel harde als zachte plannen (zie figuur 2-2).

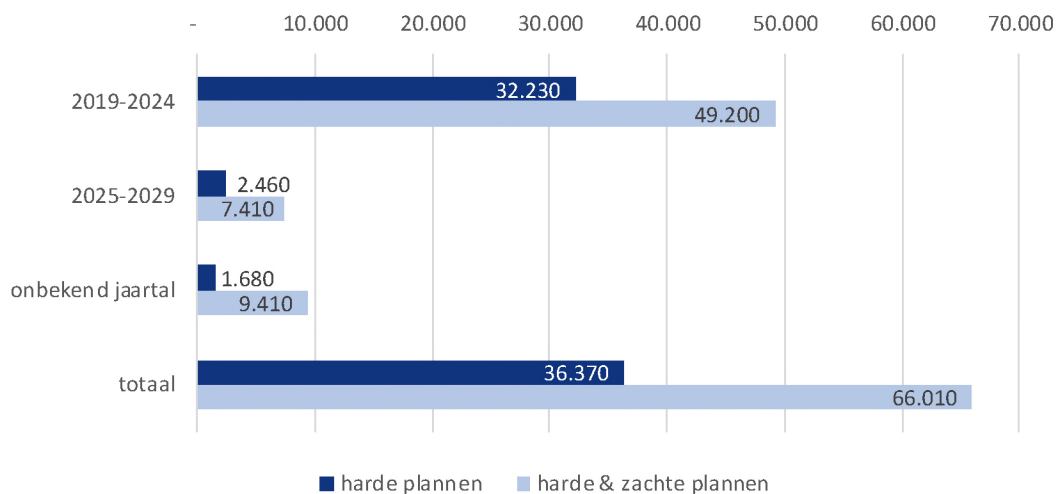
figuur 2-1 Netto ontwikkeling van de totale voorraad (nieuwbouw-sloop), realisatie 2019 tot 2030



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

In de onderstaande figuur wordt inzicht gegeven in de hardheid van de uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van harde plannen zal de woningvoorraad tussen 2019 tot 2030 met circa 36.370 woningen toenemen. Voor bijna 90% van deze woningen ligt het realisatiejaar tussen 2019 tot en met 2024. Van een deel van de harde plannen is het realisatiejaar nog onbekend.

figuur 2-2 Ontwikkeling van de totale voorraad naar harde en zachte plannen (incl. sloop), realisatie 2019 tot 2030



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

In bovenstaande cijfers en figuren is de ontwikkeling van het aantal zelfstandige studentenwoningen niet meegenomen. Volgens de projectenlijst van 'de regio' worden er op korte termijn (tot en met 2024) circa 2.100 zelfstandige studenteneenheden gerealiseerd.

Van sommige gemeenten, in het bijzonder Zoetermeer, is op basis van de regionale plancapaciteitsmonitor bekend dat er ook in 2030 en daarna aanzienlijke hoeveelheden (zachte) plannen in de pijplijn zitten⁸. Deze plannen zijn gezien de scope van de opgave niet meegenomen in dit rapport.

Conclusie

De geplande uitbreiding van de woningvoorraad met 66.010 woningen is een fractie groter dan de gewenste uitbreiding volgens de WBR. De provincie heeft ruimte gegeven voor een plancapaciteit van 130% van de WBR vanwege de hoge druk op de woningmarkt (noodzaak om te komen tot realisatie is groot) en de gangbare praktijk van planuitval. Vanwege die praktijk zal er de komende jaren zeer waarschijnlijk behoorlijke inspanning moeten worden gepleegd om op zoek te gaan naar extra plancapaciteit, wil in 2030 worden voorzien in de gewenste uitbreiding met bijna 66.000 woningen. Een van de mogelijkheden hierbij is om plannen, waarvan de realisatie nu is voorzien na 1 januari 2030, naar voren te halen. Het toevoegen van nieuwe locaties is een ander voor de hand liggende mogelijkheid.

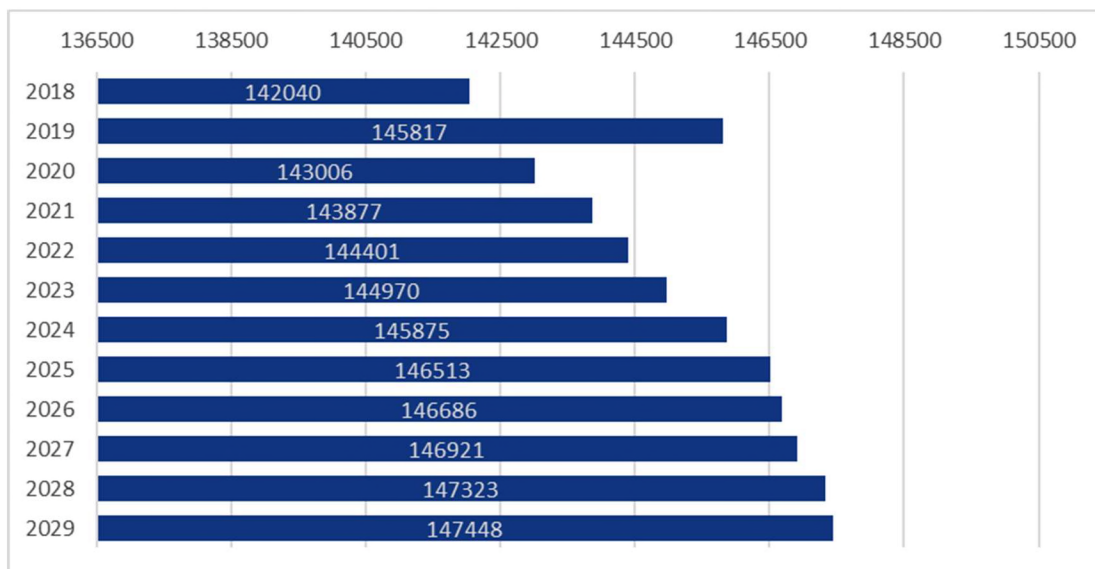
⁸ Vlak voor de deadline van dit rapport werd door de gemeente Zoetermeer medegedeeld dat zo'n 2.500 woningen die in deze rapportage niet zijn meegenomen omdat het realisatiejaar in 2030 of daarna ligt, mogelijk tóch voor 2030 kunnen worden gerealiseerd. Deze cijfers worden in het vervolgtraject meegenomen c.q. gecorrigeerd op de cijfers in dit rapport.

3 Ontwikkeling doelgroepvoorraad

Van de in hoofdstuk 2 geschetste opgave (bijna 66.0000 woningen netto toevoegen) omvat de doelgroepvoorraad maar een klein deel. Omdat ABF in de woningbehoefteraming uitgaat van een autonome afname van de goedkope particuliere huurvoorraad (bijna 10.000 woningen) is de opgave voor corporaties in de DAEB voorraad toch nog behoorlijk: ruim 12.000 woningen erbij, tot 154.400 DAEB woningen in 2030. De opgave in het particuliere segment is 'slechts' 4.000 woningen.

Op basis van de door corporaties geleverde cijfers is de voorziene netto groei van de DAEB voorraad in de periode tot 2030 'slechts' 5.400 woningen, nog niet de helft van de opgave dus. Zie ook figuur 3-1.

figuur 3-1 Verloop DAEB voorraad regio Haaglanden 2019 tot en met 2029



Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

Een aantal zaken in de figuur vallen op:

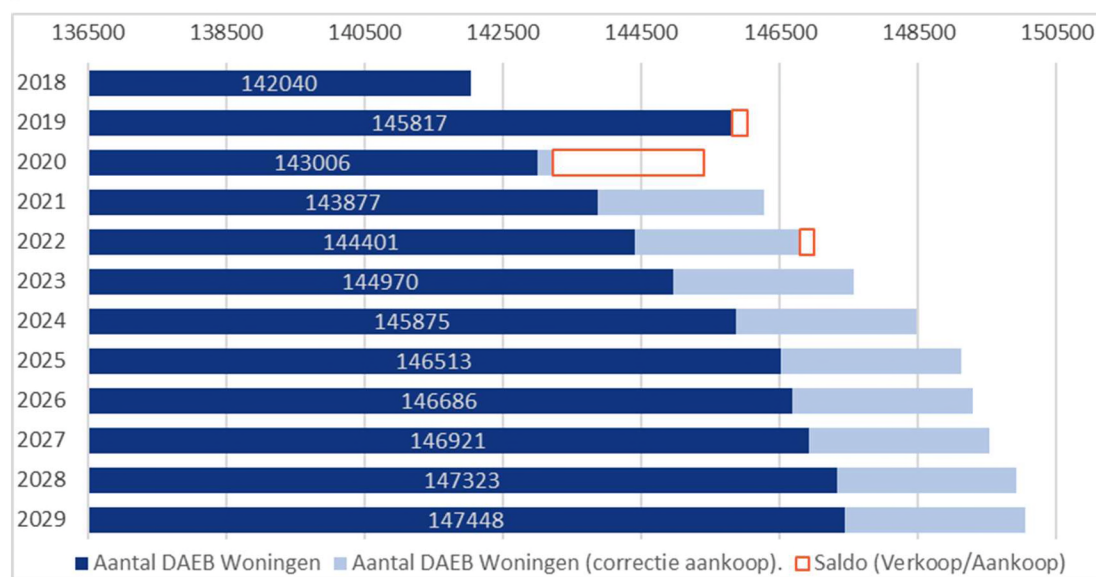
- ✓ Op de eerste plaats het grote verschil tussen de startvoorraad zoals becijferd door ABF (peildatum 31-12-2018) en de *forecast* van corporaties uit de dPi (peildatum 31-12-2019). Dit verschil is niet (alleen) te verklaren uit een groei van de woningvoorraad in 2019, maar vooral ook door een definitieverschil⁹ tussen ABF (gebaseerd op CBS / BAG) en de corporaties. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat woon-zorg achtige gebouwen in de BAG geregistreerd staan als een enkele eenheid, terwijl corporaties zo'n gebouw zien als 60 losse eenheden met een raamcontract met een zorgpartij.

⁹ Dit verschil werd ook al opgemerkt door de SVH bij het verschijnen van de eerste ABF cijfers.

- ✓ Op de tweede plaats een sterke terugval van de DAEB voorraad in 2020. Naast een omvangrijk aantal sloopp projecten in dit jaar heeft dit vooral te maken met het gegeven dat een aantal corporaties die terugtrekkende bewegingen maken in delen van de regio (Vestia, Bergopwaarts, Mooiland, etc.) in de geleverde cijfers wél de te verkopen deelpartefeuilles opvoeren, maar de kopers (vaak andere toegelaten instellingen) tegelijkertijd niet de aankoop van deze partefeuilles opvoeren. Dat lijkt ogenschijnlijk tot het ‘verdwijnen’ van deze deelpartefeuilles, terwijl deze woningen uiteraard gewoon blijven bestaan (zij het met een andere eigenaar).
- ✓ Op de derde plaats de gestage groei van de DAEB-voorraad vanaf 2021, die iets afvlakt maar wel doorzet tot aan het einde van de onderzoeksperiode.

Met name de verkoop en aankoop van deelpartefeuilles – en de wijze waarop deze in de cijfers zijn verwerkt – leiden tot (overdreven) negatieve¹⁰ beelden over de ontwikkeling van de DAEB-voorraad in de regio Haaglanden. In figuur 3-2 hebben we daarom de aanname gedaan dat te verkopen deelpartefeuilles waar nog geen ‘koper’ voor terug te vinden is in de dPi’s van de corporaties, gewoon gehandhaafd blijven als DAEB-voorraad. Dat zorgt ervoor dat de DAEB-voorraad groeit naar zo’n 150.000 woningen in 2030, 8.000 meer dan de door ABF becijferde startvoorraad.

figuur 3-2 Verloop DAEB voorraad regio Haaglanden, inclusief inschatting verkoop DAEB-woningen binnen sociale huursector 2019-2029

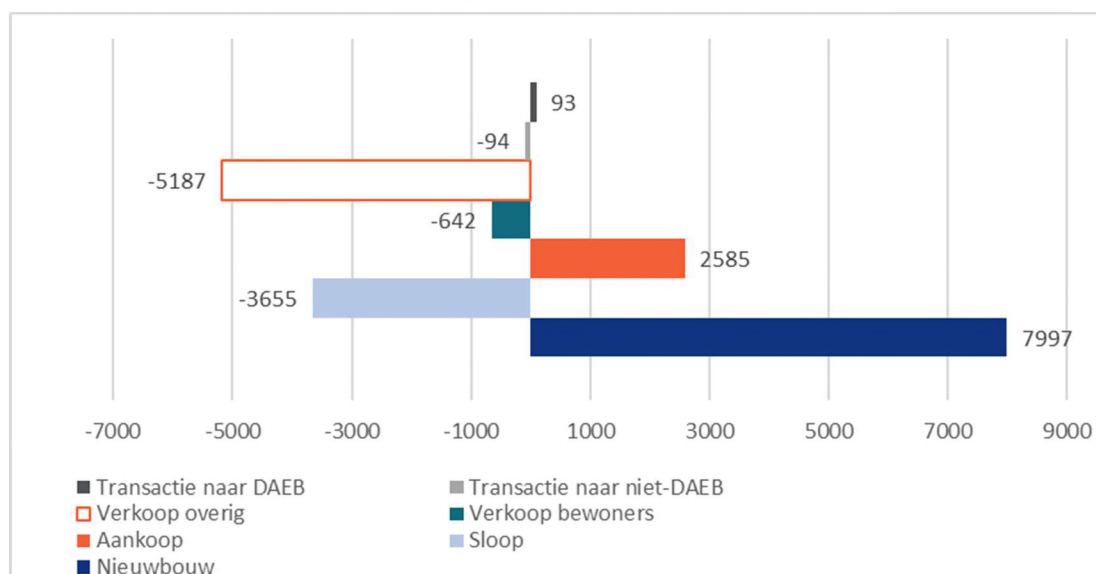


Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

¹⁰ In het geval dat de te verkopen deelpartefeuilles van corporaties worden ondergebracht bij niet-toegelaten instellingen, dan is de langjarige borging van de betaalbaarheid van deze woningen uiteraard onzeker (particuliere verhuurders en beleggers hebben immers doorgaans andere doelstellingen dan corporaties). Dit vraagstuk maakt onderdeel uit van fase twee van het RIGO-traject (handelingsperspectieven).

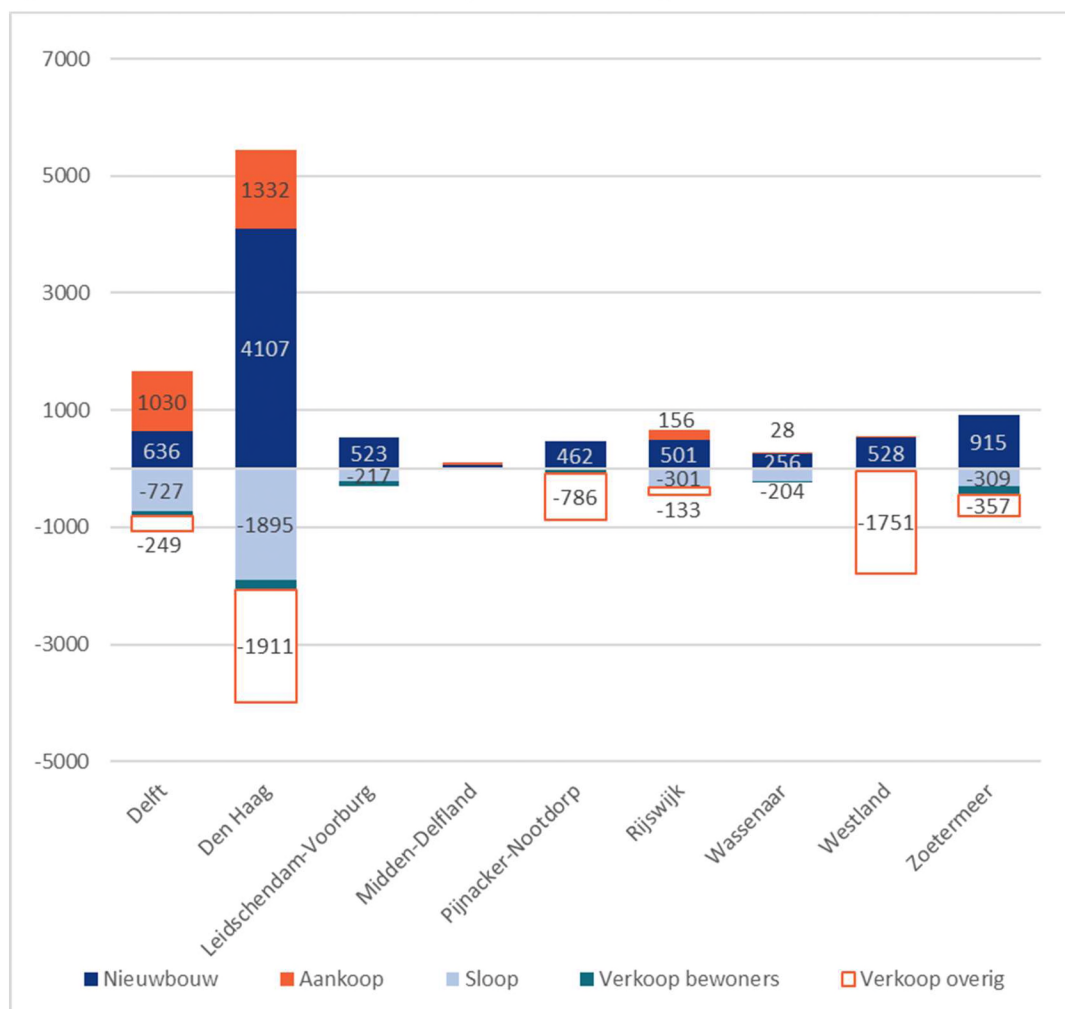
In figuur 3-3 is voor de eerste jaren van de onderzoeksperiode (t/m 2024, de zichtperiode van de dPi) inzichtelijk gemaakt welke activiteiten van corporaties ten grondslag liggen aan de groei en/of krimp van de DAEB voorraad. Duidelijk is dat er aanzienlijk meer wordt gebouwd dan gesloopt en dat het effect van verkoop bij mutatie tamelijk marginaal is. Het potentiële effect van de verkoop (en aankoop) van deelparticipaties is veel groter. Met name Vestia speelt daarbij in absolute zin een stevige rol. Als we de effecten naar gemeenten bezien, dan speelt dit vooral in Pijnacker-Nootdorp en in Westland (zie figuur 3-4).

figuur 3-3 Verwachte activiteiten woningcorporaties 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

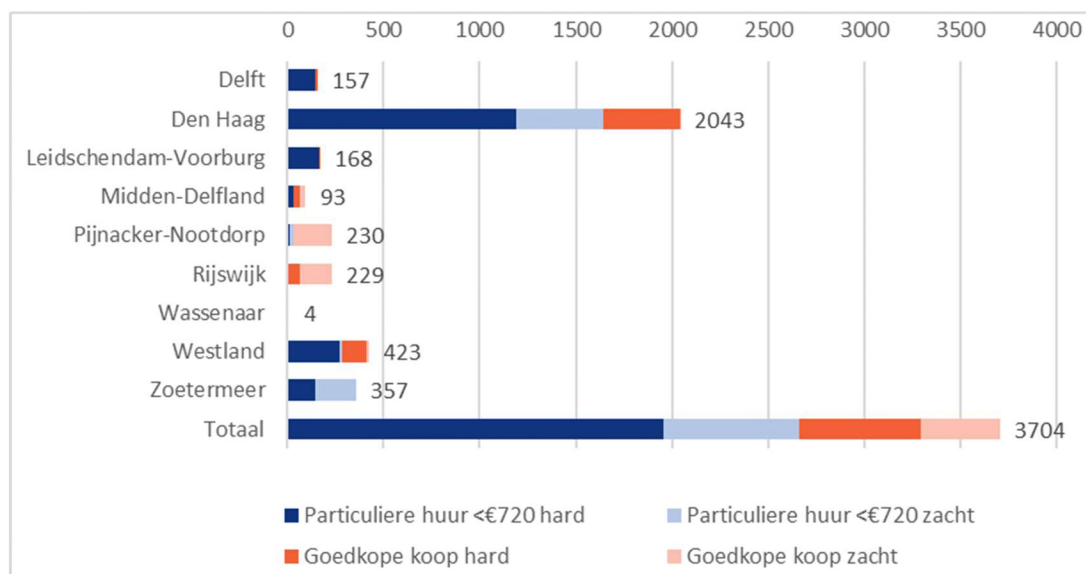
figuur 3-4 Verwachte activiteiten woningcorporaties per gemeente 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties

Als we kijken naar de doelgroepvoorraad die niet in het bezit is van corporaties, namelijk de particuliere huur < liberalisatiegrens en de goedkope koop (<€180.000), dan kunnen we op basis van de gemeentelijke cijfers hierover constateren dat er in de onderzoeksperiode zo'n 3.700 nieuwbouwwoningen (en geen noemenswaardige sloop) in deze segmenten zijn gepland (hard en zacht). Deze zijn in meer dan de helft van de gevallen in Den Haag geprogrammeerd.

figuur 3-5 Plancapaciteit goedkope particuliere huur en goedkope koop per gemeente 2019-2029

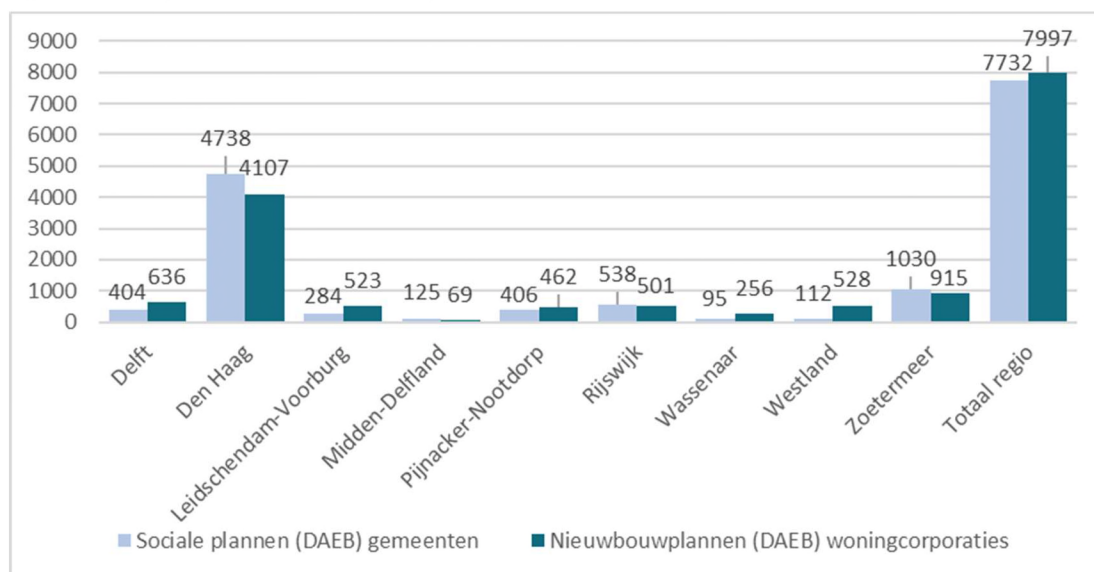


Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Confrontatie dPi - plancapaciteitsbestand gemeenten

Voor wat betreft de geplande nieuwbouw van DAEB (corporatie)woningen, beschikken we voor de periode 2019 t/m 2024 over twee bronnen: de dPi tabellen van de corporaties en de plancapaciteit van gemeenten (uit het regionale bestand). Dat maakt het interessant om te bezien of gemeenten en de in hun gemeente actieve woningcorporaties hetzelfde beeld hebben bij de beoogde nieuwbouw van DAEB-woningen. In figuur 3-6 hebben we deze twee op gemeenteniveau met elkaar vergeleken. Daarbij valt op dat in absolute zin het beeld van de nieuwbouw van DAEB woningen (zeker op regionale schaal) niet eens zo ver uit elkaar loopt, maar dat met name in een aantal kleinere gemeenten met een beperkte plancapaciteit er soms grote verschillen zijn in wat de corporaties en gemeenten in hetzelfde werkgebied zeggen te gaan doen. Dit is met name gezien de beschouwde periode (de komende 5 jaar met veelal 'harde' plannen) opvallend. Voor het vervolgtraject is het uiteraard relevant om deze beelden dichter bij elkaar te brengen.

figuur 3-6 Opgave nieuwbouw DAEB gemeenten en corporaties



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden en dPi corporaties.

Conclusie

De doelgroepvoorraad neemt tot 2030 toe, in de meest optimistische interpretatie (definitie zelfstandige voorraad corporaties, verkoop deelpartefeuilles komen terecht bij aan andere corporaties en geen planuitval bij nieuwbouw betaalbare particuliere huur en goedkope koop) met zo'n 11.700 woningen t.o.v. de startvoorraad per 1-1-2019 (ABF). Dat is ook in zo'n wel erg optimistisch scenario nog altijd een stuk minder dan de opgave zoals die voortkomt uit de woningbehoefteraming (4.000 particulier plus 12.300 DAEB). Duidelijk is dat in alle doelgroepvoorraadsegmenten extra inzet nodig is om in de woningbehoefte in 2030 te kunnen voorzien. Ook is in het vervolgtraject meer duidelijkheid benodigd over de nieuwbouw van DAEB-woningen (afstemmen beelden hierover tussen gemeenten en corporaties).

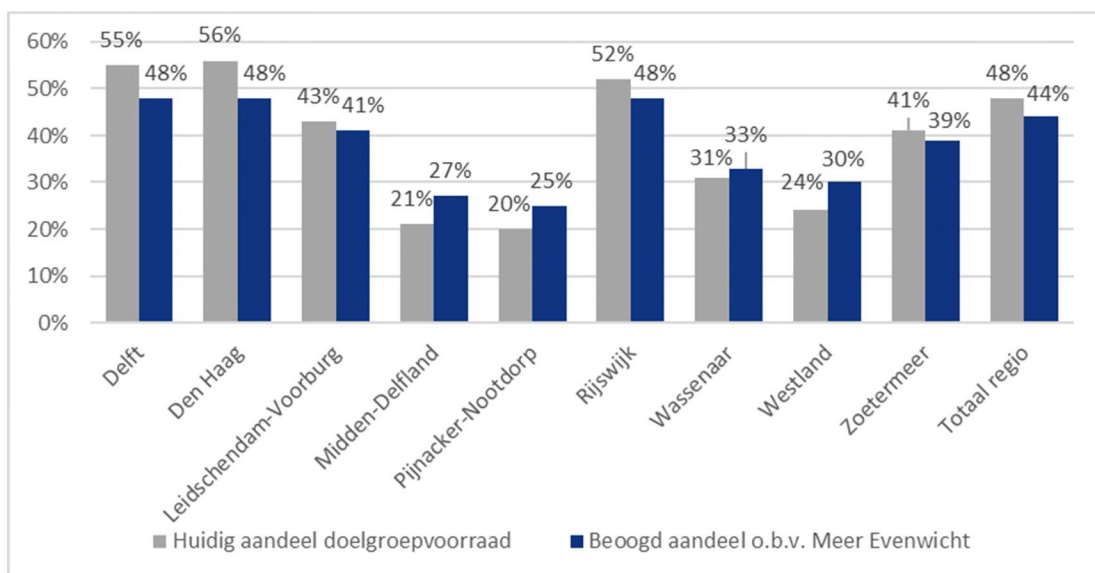
4 Spreiding doelgroepvoorraad

Een van de regionale opgaven is om de doelgroepvoorraad meer te spreiden over de regio Haaglanden. De grenzen van het beleidsmatig sturen op deze spreiding zijn door ABF verkend in het Meer Evenwicht scenario.

De totalen in figuur 4-1 laten zien dat het totale aandeel doelgroepvoorraad in de regio mag krimpen van 48% naar 44% in 2030. Dat illustreert ook dat de uitbreidingsopgave t.a.v. de doelgroepvoorraad in kwantitatieve zin een stuk kleiner is dan voor de overige (duurdere) voorraad.

In de gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad (Delft, Den Haag en Rijswijk en mindere mate Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg) mag het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad afnemen. Daar staat een relatieve groei van het doelgroepvoorraad aandeel in de totale voorraad tegenover voor de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland.

figuur 4-1 Spreidingsopgave Meer Evenwicht scenario

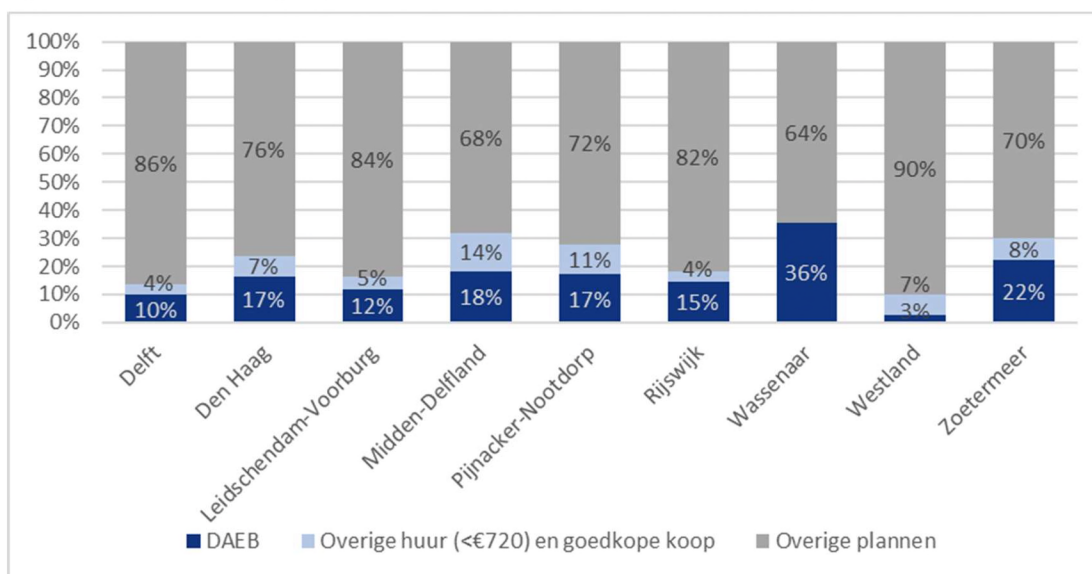


Bron: ABF, *Meer evenwicht in de regio Haaglanden (2019)*, bewerking RIGO.

De beoogde spreiding kan in woningbouwprogramma's van verschillende omvang worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat hoe groter het gemeentelijke woningbouwprogramma is, des te groter de mogelijkheden aanwezig zijn om op het gewenst effect (% doelgroepvoorraad) te kunnen sturen. Ter illustratie: zou Den Haag slechts enkele bouwplannen hebben, dan wordt het schier onmogelijk om de doelgroepvoorraad met maar liefst 8% op het totaal van een zeer grote woningvoorraad te doen laten afnemen. Voor het vervolgtraject berekent ABF nog voor een vijftal gemeenten wat de doelgroepvoorraad opgave is bij een woningbouwprogramma dat fors hoger ligt dan de woningbehoefteraming uit het Meer Evenwichtscenario.

In figuur 4-2 hebben we op basis van het regionale plancapaciteitsbestand¹¹ voor de periode tot 2025 inzichtelijk gemaakt welk aandeel in het huidige woningbouwprogramma te labelen is als ‘doelgroepvoorraad’. Niet alleen de nieuwbouw is overigens bepalend voor de ontwikkeling van het percentage doelgroepvoorraad in de onderzoeksperiode, want ook autonome ontwikkelingen (zoals het verdampen van de goedkope particuliere huur- en/of koopvoorraad) hebben hier invloed op. Wel kan gesteld worden dat gemeenten met een opgave om het percentage doelgroepvoorraad te laten groeien, in hun woningbouwprogramma op z’n minst een hoger percentage doelgroepvoorraad dan de ABF opgave moeten opnemen om daadwerkelijk de gewenste beweging te kunnen maken. Alleen in de gemeente Westland is dit niet het geval.

figuur 4-2 Aandeel doelgroepvoorraad in nieuwbouwplannen (tot 2025)



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Conclusie

ABF is rondom het verschijnen van dit rapport gevraagd de opgave bij de huidige woningbouwprogrammering van een vijftal gemeenten door te rekenen, i.p.v. het berekende woningbouwprogramma in het Meer Evenwicht scenario. Aan de hand van deze cijfers kan de spreidingsopgave bij de realisatie van dit nieuwe scenario beter worden geëvalueerd.

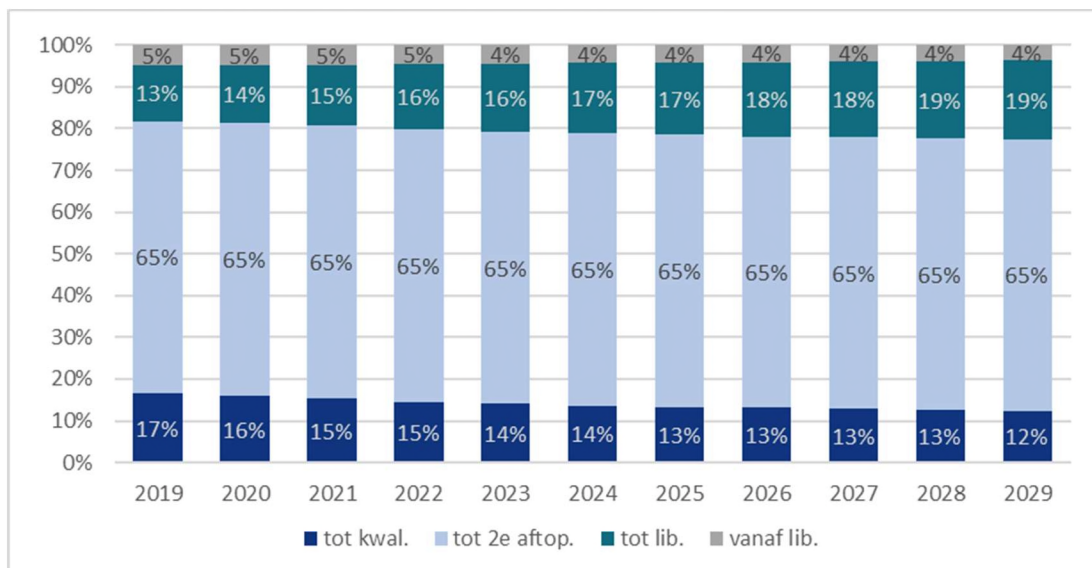
¹¹ Zouden we de DAEB nieuwbouw zoals becijferd door de corporaties afzetten tegen de totale plancapaciteit, dan zou – in lijn met de constatering in figuur 3-6 – deze figuur er op onderdelen sterk anders uitzien.

5 Betaalbaarheid

De activiteiten van corporaties, zoals sloop, nieuwbouw, verkoop/aankoop, maar ook het huurbeleid hebben invloed op de betaalbaarheid van de DAEB-voorraad.

Op basis van de door de corporaties geleverde cijfers is in figuur 5-1 de ontwikkeling van de DAEB-voorraad naar prijs in de periode tot 2030 inzichtelijk gemaakt. De figuur laat een vrij stabiel patroon zien, waarbij het aandeel van het segment tussen kwaliteitskortingsgrens en tweede aftoppingsgrens en het segment boven de liberalisatiegrens nagenoeg constant blijven. Het aandeel goedkoopste voorraad (onder de kwaliteitskortingsgrens, €424,44 prijspeil 2019) neemt gestaag af richting 2030, en het aandeel boven de tweede aftoppingsgrens gestaag toe. Het ligt voor de hand dat sloop (van oude kwaliteitsarme woningen met een lage huur) en nieuwbouw (van nieuwe woningen met veel kwaliteit en stevige stichtingskosten) en het streefhuurbeleid van corporaties in belangrijke mate verantwoordelijk zijn voor de geschetste ontwikkeling.

figuur 5-1 Ontwikkeling DAEB-voorraad naar prijssegmenten



Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

Conclusie

Omdat de opgave op het gebied van betaalbaarheid nog niet is bepaald, zijn conclusies – anders dan hierboven geschetst – nog niet aan de orde.

6 Financiële spankracht corporaties

Gegeven de opgave in de regionale doelgroepvoorraad is het van belang om enig inzicht te hebben in de mate waarin sociale verhuurders in staat zijn een dergelijke opgave in te vullen binnen de financiële grenzen van deze organisaties. De onderstaande analyse van de financiële spankracht van de corporaties betreft de veertien¹² corporaties die zijn aangesloten bij de SVH. De financiële spankracht is bepaald met behulp van de (openbare) IBW 2019 cijfers (gebaseerd op de dPi 2018) die in december 2019 zijn gepubliceerd.

Voor een juiste interpretatie van de IBW-gegevens geldt een aantal belangrijke kanttekeningen, waarvan de belangrijkste – naar wij aannemen - reeds bij de verschillende partijen bekend zijn. De belangrijkste kanttekeningen zijn de volgende:

- ✓ De cijfers zijn gebaseerd op de meerjarenbegrotingen die zijn ingediend in december 2018 en weerspiegelen de feiten, maar ook de ambities van de corporaties gegeven de actualiteit van ruim een jaar geleden.
- ✓ Bij de cijfers is nog geen rekening gehouden met het verwachte nieuwe huurbeleid dat gebaseerd is op het akkoord tussen de Woonbond en Aedes.
- ✓ IBW-cijfers van corporaties tonen regelmatig een grillig verloop. Dat kan liggen aan wijzigingen in de financiële normstelling of aan bijvoorbeeld de aan- of verkoop van deelportefeuilles.
- ✓ De door de IBW-cijfers getoonde bedragen voor nieuwbouw, woningverbetering en huurmatiging sluiten elkaar uit; het is óf de ruimte voor nieuwbouw óf voor verbetering óf voor huurmatiging.

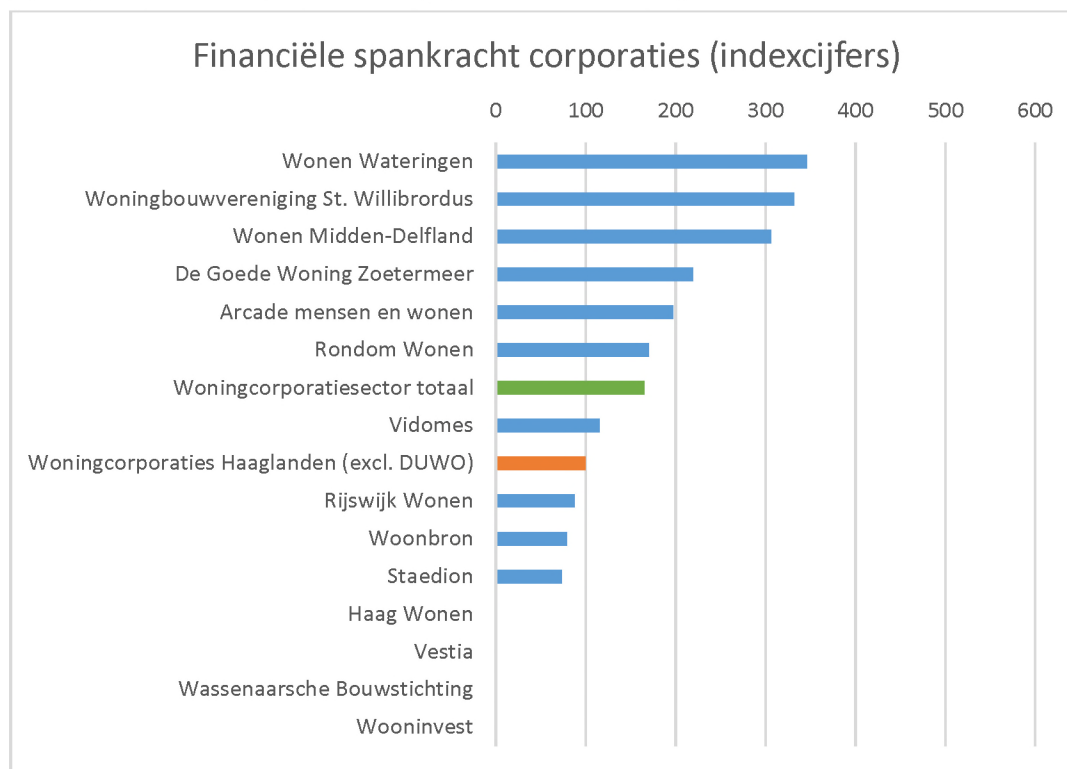
We schetsen hieronder – meer precies en met inachtneming van de mitsen en maren bij IBW-cijfers in één enkel jaar¹³ – de financiële spankracht aan de hand van de financieringsruimte voor nieuwbouw, weergegeven in de IBW-cijfers als een bedrag per verhuureenheid. We tonen (een spreiding van) de cijfers op het niveau van de veertien corporaties in de vorm van indexcijfers waarbij het regionale gemiddelde op 100 is gesteld. De index van 100 komt overeen met een bedrag van € 5.369 per vhe.

¹² DUWO is lid van de SVH maar richt bij nieuwe activiteiten uitsluitend op studentenhuisvesting. Om die reden is DUWO hier buiten beschouwing gelaten: de door ABF becijferde opgave is exclusief studentenhuusvesting.

¹³ Momenteel wordt de investeringskracht van corporaties veel uitgebreider onderzocht op landelijk niveau.

De financiële spankracht van de corporaties in Haaglanden loopt sterk uiteen (zie onderstaande figuur). Gemiddeld loopt deze spankracht ook ver achter bij het landelijk gemiddelde.

figuur 6-1 Financiële spankracht corporaties o.b.v. indexcijfers



Bron: IBW 2019, bewerking RIGO.

Kanttekening bij de figuur:

- ✓ De indexscore 0 van Vestia, Haag Wonen, Wooninvest en de Wassaenaarsche Bouwstichting is te verklaren aan de hand van de voor de IBW-cijfers berekende waarden voor de ratio's ICR en Loan to Value. De ratio's voor de Wassaenaarsche Bouwstichting zijn opmerkelijk omdat deze corporatie een jaar eerder nog een hoge IBW-score liet zien (de indexscore zou op basis hiervan ca. 250 zijn geweest).

Conclusies

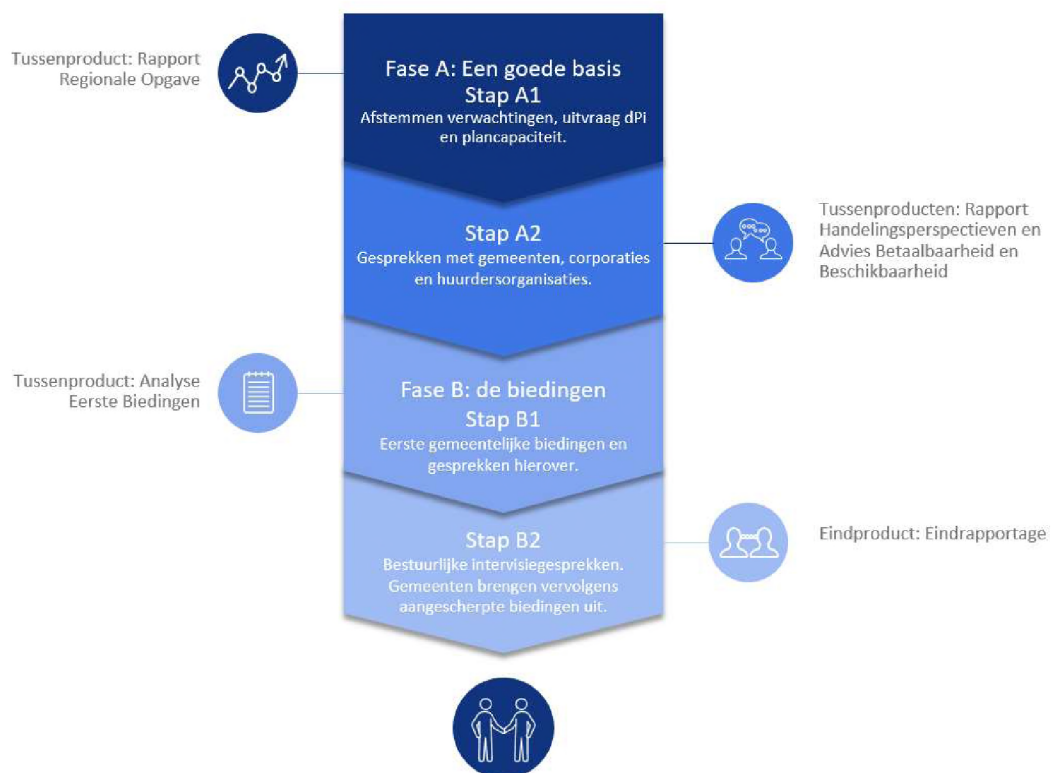
Gegeven de kanttekeningen die we aan het begin van de notitie hebben weergegeven is het een hachelijke zaak om uit het bovenstaande 'zomaar' conclusies te trekken. Twee conclusies lijken wel goed mogelijk:

1. De corporaties in de regio Haaglanden hebben gezamenlijk een beduidend lagere financiële spankracht dan de sector als geheel.
2. de investeringscapaciteit per corporatie verschilt. De IBW-cijfers geven een indicatie van de mogelijkheden van de corporaties om in de regio opgaven, ook in gemeenten waar zij nog niet, of beperkt, werkzaam zijn, op te pakken. Dit zegt overigens nog niets over de financiële haalbaarheid van de totale opgave voor de in de regio werkzame corporaties.

7 Vervoltraject en planning

Deze rapportage vormt een eerste stap in een traject dat in het najaar van 2020 moet leiden tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. De volgende stap (A2 in figuur 7-1) wordt gevormd door de gesprekken over de in dit rapport geschetste opgave met de betrokken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Medio maart leidt dit tot een tweede RIGO rapport waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden worden beschreven om huidige beleid bij te buigen in de richting van de in dit rapport geschetste opgave.

figuur 7-1 Financiële spankracht corporaties o.b.v. financieringsruimte



Vervolgens zijn de gemeenten – in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties – aan zet om op basis hiervan in mei te komen tot een eerste gemeentelijk ‘bod’ (fase B1). Hoe wordt lokaal gekeken naar de geschetste opgave? Welke handelingsperspectieven worden realistisch c.q. wenselijk geacht, en welke niet? Na een aanscherpingsronde op basis van bestuurlijke intervisie (fase B2) worden uiterlijk eind augustus de definitieve biedingen uitgebracht, waarna RIGO deze verwerkt in de eindrapportage. Deze rapportage fungeert vervolgens als opmaat naar nieuwe regionale woningmarktafspraken.

Memo over instrumenten Provincie

Vanuit de leden van de Bestuurlijke Tafel Wonen in Haaglanden kwam de vraag naar een toelichting op de rol en instrumentarium van de provincie in relatie tot het proces van de nieuwe woningmarktafspraken regio Haaglanden.

Dit memo laat beknopt zien hoe de provincie haar instrumentarium kan inzetten. De rol en invulling daarvan van de provincie is sinds april 2019 beschreven in het Omgevingsbeleid. In april 2019 is het provinciale Omgevingsbeleid in werking getreden. Dit vervangt de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en is op enkele onderdelen aangescherpt. In bijlage 1 wordt het wettelijk kader van de Provinciale rol beschreven.

De provincie heeft een faciliterende, een toetsende en een beoordelende rol. De provincie heeft aangegeven deze rollen in te willen zetten bij processen om te komen tot afspraken over (uitwerking van de) regionale woonvisies en bijbehorende woningbouwprogramma's in de regio's. De provincie kijkt in eerste instantie of het reëel is dat de gemaakte regionale afspraken worden behaald, maar ook of elke gemeente zich maximaal inspant om bij de dragen aan de regionale doelen. De provincie zal daarom de nieuwe woningmarktafspraken zowel regionaal als lokaal (gemeenteniveau) beoordelen.

Toetsende rol

In de woningmarktregio Haaglanden wordt gewerkt aan nieuwe woningmarktafspraken c.a. die afspraken zullen bevatten over:

- de benodigde omvang van de totale woningvoorraad voor de periode 2019-2030;
- de na te streven omvang van de doelgroepvoorraad en de evenwichtigere spreiding van die voorraad;
- de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de corporatievoorraad.

Deze afspraken zullen centraal staan bij de beoordeling van de afspraken en het bijbehorende woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma 2020 (in te dienen voor 1 december 2020) zal een begin moeten zijn gemaakt met de vertaling van de gemaakte afspraken.

Wettelijk kader en instrumenten

In het provinciaal Omgevingsbeleid is opgenomen dat er een passend aanbod moet zijn van de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan het regionale doel van een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio. De regionale en gemeentelijke bijdragen zullen worden getoetst aan de hand van de regionale doelen. Voor meer details wordt verwezen naar bijlage 1: *Wettelijke taak van de Provincie inzake Wonen*.

Indien de provincie oordeelt dat de regio onvoldoende passend aanbod heeft voor de doelgroep en/of dat specifieke gemeenten onvoldoende bijdragen aan de gezamenlijk geformuleerde regionale doelen, heeft zij een aantal instrumenten die zij kan inzetten:

1. De provincie kan besluiten het woningbouwprogramma op regionaal en/of lokaal niveau niet te aanvaarden. Dat betekent dat goedkeuring aan het volledige woningbouwprogramma of individuele bouwplannen wordt onthouden. (Regio Rotterdam heeft hier reeds ervaring mee opgedaan)
2. Zij kan proactieve aanwijzingsbesluiten nemen (aan de voorkant voorwaarden stellen aan te ontwikkelen bestemmingsplannen)
3. Zij kan dwingende regels opnemen in het ruimtelijke beleid om meer sociale woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld door het opleggen van een minimumpercentage sociale bouw bij nieuwbouw).

Faciliterende rol

In regio Rotterdam heeft de provincie ook een faciliterende financiële rol ingezet. Provinciale Staten heeft geld vrijgemaakt ten behoeve van een stimuleringsregeling (subsidie) en ook het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid draagt hieraan financieel bij. Hiermee kunnen gemeenten in de Rotterdamse regio de stichtingskosten van corporatiewoningen mitigeren tot een totaalbedrag voor de regio van 5 miljoen. Provinciale Staten hebben aangegeven te willen nagaan of ook voor andere regio's zoals Haaglanden een vergelijkbare regeling mogelijk zou zijn. Dit bevindt zich in een verkennende fase. Ook is faciliteren mogelijk in de vorm van agenderen, (het ondersteunen van) lobbyactiviteiten en coördineren. Daarnaast wordt bijgedragen via het inbrengen van kennis, data en ambtelijke inzet. Tot slot zijn er mogelijkheden voor aanwending van andere provinciale instrumenten zoals de Vliegende Brigade en de Knelpuntenpot. Deze instrumenten zijn echter wel voor de gehele provincie beschikbaar en onder het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

Bijlage 1: Wettelijke taak van de Provincie inzake Wonen.

In april 2019 is het provinciale Omgevingsbeleid in werking getreden. Dit vervangt de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en is op enkele onderdelen aangescherpt. In bijlage 1 wordt het wettelijk kader van de Provinciale rol beschreven.

Artikel 4.1 van de Omgevingswet luidt als volgt:

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid](#), onderdeel a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. Daarbij kan worden bepaald dat een regel slechts geldt voor een daarbij aangegeven gedeelte van het grondgebied van de provincie. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van de verordening geschiedt tevens langs elektronische weg.

In de Memorie van Toelichting (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 4-6-2003) staan de nieuwe regels omtrent de Wet Ruimtelijke Ordening beschreven.

Het voorwoord benoemt de toereikende bevoegdheden als volgt:

De spanning tussen de hoge ruimtedruk en de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van Nederland te vergroten stelt hoge eisen aan het formeel wettelijk kader en het daarin opgenomen sturingsinstrumentarium. De nieuwe wet moet naar het oordeel van de regering een goede afstemming van het ruimtelijk beleid op alle niveaus waarborgen en dient de mogelijkheid te bieden voor een effectieve sturing op de onderdelen van het ruimtelijk beleid die van nationaal of provinciaal belang worden geacht.

Provincies of Rijk zullen net als in het verleden beleidsdoelen willen realiseren waarvoor zij zich verantwoordelijk achten, en die moeten doorwerken naar het ruimtelijk beleid van lagere overheden. De behoefte aan een eenduidige en consistente ruimtelijke inrichting op de drie te onderscheiden overheidsniveaus zal in de toekomst alleen nog maar groter worden. Het wetsvoorstel voorziet daarin en biedt de kaders en bevoegdheden om dat doel te bewerkstelligen. Het kent een eenduidig stelsel voor het stellen van ruimtelijke normen: enerzijds het bestemmingsplan en anderzijds algemeen verbindende voorschriften in algemene maatregelen van bestuur of provinciale verordeningen, waarmee een op alle overheidsniveaus afgestemd en harmonieus ruimtelijk beleid kan worden vormgegeven. Het voorziet aldus ook in toereikende bevoegdheden waarmee het Rijk een adequate uitvoering, toepassing en handhaving van Europese regelgeving met een ruimtelijke dimensie in Nederland kan bewerkstelligen, zodat het Rijk zijn verantwoordelijkheid hiervoor kan waarmaken.

Naast de genoemde mogelijkheden om het beoogde ruimtelijke ontwikkelingsbeleid te realiseren biedt het wetsvoorstel het Rijk en de provincie de bevoegdheid om de echt belangrijke beleidsonderdelen daarvan op te nemen in juridisch bindende regelingen. Het betreft de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen en van algemeen verbindende voorschriften.

Hoofdstuk 4 van het Memorie van Toelichting gaat uitgebreid in op de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen, paragraaf 4.1 luidt als volgt:

DE NORMSTELLING DOOR PROVINCIES EN RIJK

4.1. Twee soorten van normstellende bevoegdheden voor provincie en Rijk

De toenemende ruimtebehoefte voor wonen, werken, infrastructuur, recreatie, water en natuur ontstijgt steeds meer het lokale niveau. Talloze belangen strijden met elkaar om de schaarse ruimte. De nieuwe wet moet derhalve voorzien in bevoegdheden van hogere overheidsniveaus om een goede afstemming van het ruimtelijk beleid op alle niveaus te waarborgen, effectief te sturen en kaders te stellen voor onderdelen van de ruimtelijke ordening die van provinciaal of nationaal belang zijn.

Het wetsvoorstel voorziet in twee soorten van normstellende bevoegdheden voor de provincies en het Rijk om een op alle overheidsniveaus afgestemd en harmonieus ruimtelijk beleid te bereiken:

- a. de bevoegdheid voor de provincies en het Rijk om, in het geval provinciale of landelijke belangen in het geding zijn en die dus de verantwoordelijkheid van een provincie of het Rijk raken, bestemmingsplannen of onderdelen daarvan vast te stellen of te wijzigen;*
- b. de bevoegdheid voor de provincies en het Rijk om door middel van een verordening respectievelijk een algemene maatregel van bestuur algemene of specifieke eisen te stellen aan de planologische besluiten van lagere overheden.*

Naast deze bevoegdheden tot het stellen van algemene normen, hebben Rijk en de provincies de mogelijkheid om de gemeenteraad aanwijzing te geven om een bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de in de aanwijzing gegeven voorschriften omtrent de inhoud van dat bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het geven van een aanwijzing is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.4.

Paragraaf 4.4., waarin de aanwijzing als provinciaal instrument staat beschreven, luidt als volgt:

4.4 De aanwijzing

4.4.1 De aanwijzing: algemeen

Naast de figuur van algemeen verbindende voorschriften voor andere overheden, neergelegd in een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening, voorziet het wetsvoorstel in de bevoegdheid voor provincies en het Rijk om een gemeenteraad door middel van een aanwijzing te verplichten binnen een daarbij te bepalen termijn van ten hoogste één jaar een bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig daarbij gegeven voorschriften omtrent de inhoud van dat bestemmingsplan. Het wetsvoorstel voorziet in deze bevoegdheid omdat zich situaties kunnen voordoen waarbij een provincie of het Rijk heeft vastgesteld dat in een specifiek gebied een ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk is, terwijl een of meer bestemmingsplannen die ontwikkeling hinderen. Omgekeerd zijn ook situaties denkbaar dat een bestemmingsplan bepaalde ontwikkelingen mogelijk maakt die op gespannen voet staan met provinciale of nationale ruimtelijke belangen. Hoewel het denkbaar is dat in dergelijke gevallen de betrokken provincie of het Rijk ook zelf voor het betrokken gebied een bestemmingsplan vaststelt, kunnen zich omstandigheden voordoen waarin het gebruik van die bevoegdheid niet direct is aangewezen. Dit is bijvoorbeeld het geval als een gewenste ontwikkeling weliswaar mogelijk moet worden gemaakt, maar aan de gemeente een zekere beleidsvrijheid kan worden gelaten voor de lokale ruimtelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling. Het IPO onderschrijft de waarde van deze bevoegdheid.