



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)
			19-0194293	
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
S.W. Kruin		Beleid	(0174) 673 673	18 SEP. 2019
ONDERWERP				
motie in control				

Geachte raad,

In de raadsvergadering van 22 januari 2019 is de motie inzake 'Woningbouwprogrammering in control' aangenomen:

1. (meer) in control te zijn bij de woningbouwprogrammering en er in ieder geval zorg voor te dragen dat niet langer sprake is van een overprogrammering maar dat de woningbouwprogrammering blijft afgestemd op de woningbehoefte van inwoners Westland met daarnaast enige ruimte voor instroom uit de regio, een en ander waartoe met de vaststelling van de Woonvisie Westland door de gemeenteraad is besloten (januari 2016),
2. en de gemeenteraad hieromtrent vóór het aanstaande zomerreces te rapporteren.

Om met het tweede punt te beginnen, het is ons niet gelukt om u voor het zomerreces te rapporteren. De woningbehoefte kan niet los gezien worden van de vele wensen en ambities die er voor Westland zijn en waarvoor slechts beperkte fysieke ruimte beschikbaar is. Het college heeft daarom deelvisies Voorzieningen, Groen Blauw en Wonen op laten stellen (maatregel 14 uit het Uitvoeringsprogramma 2019). Om de integraliteit van de deelvisies te waarborgen worden de resultaten van de deelvisies in de omgevingsvisie 1.0 en latere omgevingsvisie 2.0 uitgewerkt.

De Woonvisie Westland is recent (in 2016) vastgesteld en is in grote lijn een goede basis voor de toekomstige behoefte. De deelvisie Wonen is een aanscherping van de Woonvisie op basis van nieuwe woningmarktgegevens. Recentelijk (april 2019) zijn onderzoeksdata beschikbaar gekomen van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de Grote Omgevings Test (GOT) Zuid-Holland 2018. De provincie zal dit jaar aan de hand van deze data, een kwalitatieve woningbehoefteverkenning uitvoeren. De opbrengst van deze kwalitatieve woningbehoefteverkenning zal de provincie benutten in het gesprek met de regio over de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. De lokale Westlandse woningbouwprogrammering is hier een onderdeel van.

Volgens verschillende prognoses groeit het aantal inwoners van Westland in 2040 tot circa 125.000 - 140.000 inwoners, waarvoor in het meest vergaande scenario circa 14.000 extra woningen moeten worden gebouwd ten opzichte van 2018. Het kwantitatief tekort zegt echter niets over de kwalitatieve wensen over het type woning, de prijsklasse en de locatie. Hiervoor is een verdiepingsslag nodig naar de woningbehoefte. Als onderdeel van de gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie wordt een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in Westland. In dit onderzoek worden verschillende scenario's onderzocht, waaronder de behoefte op basis van de autonome bevolkingstoename. Op basis van de uitkomsten uit dit onderzoek moet blijken of meer bouwen in de komende 10 jaar noodzakelijk en/of wenselijk is. Dit kan leiden tot een herijking van de kwalitatieve behoefte tot 2030 zoals die nu in de Woonvisie is vastgesteld.

Het college zet erop in dat de woningbouwprogrammering afgestemd blijft op de woningbehoefte van inwoners van Westland en enige ruimte biedt voor instroom uit de regio. Desalniettemin zijn er factoren waar het college weinig invloed op heeft. Zo heeft de recente uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Deze uitspraak kan verstrekende gevolgen hebben voor diverse woningbouwprojecten. Daarnaast is de woningbouwproductie conjunctuurgevoelig en laat zich niet eenvoudig sturen. In 2008 zorgde de combinatie van de bankencrisis, de huizen crisis in de VS én de eurocrisis voor een crisis op de woningmarkt. Prijzen kelderden en veel huizen kwamen onder water te staan. Vanaf 2014 verbeterde de woningmarkt, ook in Westland.

In onderstaande tabel is de woningbouwproductie van de afgelopen 4 jaar weergegeven. In 2018 is voor het eerst sinds jaren de toevoeging van minimaal 100 sociale huurwoningen behaald.

	sociale huur	sociale koop	bereikbare koop tot € 225.500	Vrije sector huur	Vrije sector koop, boven de € 225.500	TOTAAL
2015	15	20	15	0	185	235
2016	15	90	79	16	399	599
2017	34	17	26	61	372	510
2018	106	53	148	32	502	841

Voor wat betreft de woningbouwproductie is de prognose voor de komende jaren dat er circa 800-1.000 woningen toegevoegd worden, dat is hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren (400-500 woningen). Deels is dit te verklaren door het bekende "boeggolfeffect". Het boeggolfeffect houdt in dat in de komende jaren de verwachte woningbouwproductie hoog is en dat deze in de navolgende jaren afzwakt. Over het algemeen wordt een deel van de boeggolf gerealiseerd in de nabije toekomst, de rest wordt doorgeschoven.

Andere oorzaken voor de hoge prognoses in de komende jaren zijn de huidige conjunctuur en de grote vraag en urgentie naar woningen. Het langjarig gemiddelde van de woningbouw-programmering tot 2030 betreft nog steeds een bandbreedte van tussen de 400 en 500 woningen. Deze 400-500 woningen zijn onderdeel van plannen, waarvan de bestemmingsplannen in ontwikkeling zijn of vastgesteld en/of overeenkomsten over zijn gesloten.

Wij beschouwen de motie hiermee als afgedaan.

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



A.C. Spindler



B.R. Arends

