Raadsvoorstel Besluitvormend

Zienswijze regionale woonagenda & huisvestingsverordening HollandRijnland

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-290891
datum collegevergadering:	31 januari 2023
datum raadsvergadering:	16 maart 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Thea Aandewiel\Peet Wijnen
e-mailadres:	t.aandewiel@hltsamen.nl\p.wijnen@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Een zienswijze uit te brengen op de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 overeenkomstig bijgaande concept zienswijze.

Inleiding
Het is dringen op de woningmarkt. Ook in onze regio is het tekort aan woningen groot, zijn de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren gestegen en lopen de wachttijden voor sociale huurwoningen op. Een grote diversiteit aan doelgroepen wacht met smart op een geschikte woning, met een steeds grotere groep die tussen wal en schip valt.

Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen is Holland Rijnland op basis van een Bestuursopdracht Wonen 2021 gestart met een heroriëntatie van het woonruimteverdeelsysteem en de actualisatie van de Regionale Woonagenda. De afgelopen periode is hieraan door gemeenten, Holland Rijnland Wonen en Holland Rijnland hard gewerkt. Op 15 december 2022 heeft het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening officieel vrijgegeven voor het indien van zienswijzen. De documenten liggen ter inzage tot en met 21 maart 2023. De gemeenteraad van Teylingen kan in deze periode een zienswijze indienen.

Bestaand kader en context
- Nationale Woon en Bouwagenda 2022
- Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040
- Regionale Woonagenda 2017
- Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019
- Woonprogramma 2020-2024 Teylingen

Beoogd effect
De regio ambieert met de Regionale Woonagenda een actueel kader te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Met het actualiseren van de Regionale Woonagenda herijkt de regio de prioriteiten en zoekt aansluiting bij het rijksbeleid uit de Nationale Woon- en Bouwagenda.
De herziene Regionale Huisvestingsverordening borgt dat het aanbieden en toewijzen van woningen op evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt. De verordening kent een publiekrechtelijke basis zodat de bepalingen democratisch gelegitimeerd zijn.

Argumenten
1.1 De Regionale Woonagenda en huisvestingsverordening Holland Rijnland sluiten aan op het woonprogramma 2020 - 2024 van Teylingen.
Teylingen dient alleen de instandhoudingstermijn sociale of midden huur te verlengen.

1.2 De Regionale Woonagenda biedt voldoende ruimte en perspectief om de actualisatie van het Woonprogramma lokaal verder vorm te geven.
De RWA is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda (ROA), waarbij expliciet wordt ingegaan op de opgave voor woningbouw. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwbouwopgave bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. De RWA biedt daarmee een onderbouwing voor plannen, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
De RWA is geactualiseerd op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse.
De hoofdlijnen van de RWA: De woningbehoefte tot en met 2030 in de regio is 30.500 woningen. Deze aantallen zijn verdeeld over de subregio's (Noord 6.500-7.500, Oost 9.500-11.000 en West 12.000-15.500). De woningbouwproductie moet omhoog en er moeten nieuwe plannen worden toegevoegd voor de woonopgaven na 2030.
65% (netto) van de nieuwbouw moet (blijvend) betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens. Reguliere woningzoekenden, aandachtsgroepen en spoedzoekers moeten versneld aan een woning geholpen worden. Door de vergrijzing is inzetten op woningen voor senioren zonder/met een zorg/ondersteuningsvraag nodig.

1.3 De wijzigingen in de Regionale Huisvestingsverordening zijn een verbetering ten opzichte van de huidige verordening.
Het betreft een aantal (kleine) wijzigingen. Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen: particuliere verhuurders van sociale huurwoningen (> 10 woningen) doen verplicht mee in de woonruimteverdeling en dus ook in de huisvesting van aandachtsgroepen. Het wordt mogelijk om middenhuur vergunningplichtig te stellen en mee te laten doen in de woonruimteverdeling. Om de doorstroming te bevorderen is behoud van 75% inschrijftijd mogelijk (met maximum van 5 jaar) bij doorstroming naar een andere woning. Om schrijnende situaties te voorkomen kan vaker gebruik gemaakt worden van de hardheidsclausule (menselijke maat).

1.4 Het bevorderen van voldoende woongelegenheid is een wettelijke taak.
Door regionale afspraken te maken over de realisatie van voldoende betaalbare woningen en de verdeling daarvan draagt de regio bij aan het bevorderen van voldoende woongelegenheid, zoals is vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet.

Kanttekeningen
1.1 Parallel aan dit traject loopt het traject van de Regionale Realisatie Agenda (RRA).
De RRA gaat over de aantallen woningen die gebouwd moeten worden tot en met 2030 en de wederkerige afspraken met Rijk en Provincie hierover. Met name de wederkerigheid in de afspraken maakt het mogelijk om een aantal kritische succesfactoren voor succesvolle realisatie van woningbouwplannen te benoemen in de RRA.

Het proces van de RRA gaat sneller dan de besluitvorming over de Regionale Woonagenda. Onderdelen in de RRA die politiek gevoelig liggen en waarover in de Regionale Woonagenda nog geen besluit is genomen, worden opgenomen als procesafspraak.
1.2 Parallel aan dit traject loopt het vaststellen van de Wet versterken regie volkshuisvesting.
Op basis van alle programma's rond de volkshuisvesting wordt een integraal wetsvoorstel voorbereid dat vastlegt hoe het Rijk weer regie kan gaan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). De vaststelling van deze wet kan consequenties hebben voor de voorliggende documenten.

Financiële consequenties
Er zijn geen kosten aan verbonden. De kosten voor het wijzigen van de Huisvestingsverordening en het opstellen van de nieuwe Woonagenda vallen binnen de begroting van Holland Rijnland.

Aanpak, uitvoering en participatie
Bij het opstellen van de documenten zijn veel partijen betrokken geweest. De (koepel van) woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties, de urgentiecommissie en uitvoerders van de contingentenregeling.
Van 15 december tot 21 maart 2023 kunnen zienswijzen worden ingediend.
Alle ontvangen zienswijzen voorziet Holland Rijnland van een reactie in een Nota van Beantwoording. Op basis hiervan vraagt het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland opnieuw advies van de Commissie Wonen, waarin de wethouders wonen van de gemeenten in Holland Rijnland zijn vertegenwoordigd. Waarna het Dagelijks Bestuur de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur aanbiedt.

Duurzaamheid
Het doel van de Regionale Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Dit gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en keuzes te maken die de kwaliteit van wonen versterken.

Hillegom-Lisse-Teylingen
De andere gemeenten dienen afzonderlijk een zienswijze in.

Urgentie
De documenten liggen ter inzage tot en met 21 maart 2023. Gedurende deze termijn is het mogelijk een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad van Teylingen vergadert op 16 maart 2023, waarna de zienswijze tijdig toegestuurd kan worden aan Holland Rijnland.

Evaluatie
Besluitvorming over de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening zal plaatsvinden in de vergadering van het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland op 28 juni 2023.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Bijlage 1 Brief zienswijze op RWA en HVV gemeente Teylingen
Bijlage 2 Aanbiedingsbrief Holland Rijnland 14 december 2022
Bijlage 3 Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 6 december 2022
Bijlage 4 Concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023
Bijlage 5 Planningsoverzicht

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen secretaris	Carla G.J. Breuer burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 10 januari 2023 met als onderwerp Zienswijze Regionale Woonagenda Regionale Huisvestingsverordening HollandRijnland 2023,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 22 van de Grondwet, artikel 2 eerste lid van de Huisvestingswet 2014, artikel 5, lid 6 en artikel 24 van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland, de Woningwet en de Algemene Wet Bestuursrecht,

besluit:

1. Een zienswijze uit te brengen op de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 overeenkomstig bijgaande concept zienswijze.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 maart 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter