Initiatiefvoorstel ‘Addendum Woonvisie Westland’

Gemeentewet (artikel 147a, lid 1), Reglement van Orde voor de raad van Westland 2018 (artikel 39)

Samenvatting

Met het voorliggend initiatiefvoorstel wordt voorgesteld het *‘Addendum Woonvisie Westland’* vast te stellen. Met het addendum bij de Woonvisie Westland 2020-2030 wordt de richtlijn voor het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen in nieuwbouw-projecten aangepast. De aanpassingen sluiten aan bij de aanbevelingen van de in opdracht van de gemeente Westland begin 2023 gehouden *Woningmarkt-verkenningen Westland 2022-2032*. De beschrijving van ambities zoals opgenomen in de Woonvisie blijven daarbij goeddeels de leidraad voor het woningbouwbeleid. Door dit addendum nu bij de Woonvisie Westland 2020-2030 toe te voegen wordt deze in lijn gebracht met zowel ambities in het coalitieakkoord ‘Aan de slag. Voor Westland.’ als in lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda van de rijksoverheid.

Achtergrond

Ontwikkelingen woningmarkt.

De Woonvisie Westland is in juli 2020 vastgesteld op basis van toen bekende gegevens en toen geldende (politieke) inzichten. De woningmarkt is sindsdien flink veranderd. Niet eerder was het zo moeilijk om een woning te bemachtigen. Er is een woningtekort door het groeiend aantal huishoudens en achterblijvende woningbouw. Ook zijn in de afgelopen jaren de woningprijzen sneller gestegen dan verwacht. Dit heeft deels te maken met de druk op de woningmarkt en het woningtekort, maar ook met de onverwacht snel gestegen bouwkosten. Dat manifesteert zich vooral sinds Rusland in februari 2022 binnenviel bij Oekraïne. Grondstoffen en energie werden snel duurder en de inflatie schoot omhoog tot boven 10%. Daardoor steeg ook de kapitaal-markt- en hypotheekrente. De verhouding tussen de netto woonlasten en het netto inkomen ligt nu duidelijk hoger dan zo’n twee tot drie jaar geleden.

Een groot deel van het actuele woningaanbod is voor jonge mensen met een midden-inkomen niet of matig betaalbaar. Vooral de strengere regels voor hypotheken die de voorbije tien jaar jaren zijn ingevoerd speelt hen parten. Net als alle andere woning-kopers kunnen jonge mensen als starter op de koopwoningmarkt minder lenen bij de

bank dan een paar jaar geleden. Wie zijn eerste koopwoning in het vizier heeft, moet meer eigen geld inleggen. Steeds vaker is dat 35.000 euro of meer. Vóór 2012 kon een tijdlang zelfs tot 125 procent van de executiewaarde worden geleend. In 2012 legde het kabinet het totaal te lenen hypotheekbedrag echter vast op 106 procent van de waarde van het huis. Inmiddels is dit percentage gedaald naar 102 procent.

De veranderde omstandigheden zijn van invloed op de haalbaarheid van de doelstellingen in de Woonvisie en de te nemen maatregelen. Vooral woningzoekenden met een middeninkomen, die zijn aangewezen op kleinere, betaalbare woningen zijn daarvan de dupe. In Westland ligt daarom nu de enorme opgave om veel betaalbare woningen te bouwen. Vooral betaalbare huur- en koopwoningen voor de zogenaamde middengroepen, moeten daarom snel worden gerealiseerd. Het realiseren van voldoende betaalbaar aanbod in de nieuwbouw – voor jong en oud – kan alleen door het realiseren van kleinere woningtypen en verdichten van locaties (door kleinere kavels of gestapelde woningbouw). Ook speciale verkoopconstructies (zoals bijvoorbeeld Koopstart of Rent-to-bye) vergroten voor mensen met een middeninkomen hun slaagkans op de koopwoningmarkt

Het woonbeleid en de woningbouwstrategie van de gemeente Westland staan niet op zichzelf. De beleidskeuzes die in Westland zijn en worden gemaakt kunnen niet los worden gezien van de bredere situatie in de regio en in Nederland als geheel. De belangrijkste actuele ontwikkelingen en relevante beleidskaders worden hierna kort en bondig geduid.

<u>Rijksbeleid</u>

In de *Nationale Woon- en Bouwagenda* worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.
Om het woningtekort terug te dringen wordt met de Nationale Woon- en Bouwagenda ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei in de productie tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste tweederde deel van de woningen moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Hiervan zijn 250.000 woningen een sociale huurwoningen en 350.000 woningen middenhuur dan wel betaalbare koop (NHG-grens 2022: € 355.000). Om de ambities van de Nationale Woon- en Bouwagenda te verwezenlijken heeft het Rijk nationale prestatieafspraken gemaakt met de provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen over het

opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Deze prestatie-afspraken zijn vertaald in provinciale taakstellingen en regionale woondeals.
In de *Nationale Prestatieafspraken* is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gezien de behoefte aan sociale huurwoningen is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit. Deze aantallen zijn wat betreft de nieuwbouwopgave, richtinggevend voor de lokale prestatieafspraken van gemeenten, corporaties en huurders.

Provinciaal beleid.

In de *Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland: 2022 t/m 2030* zijn de provinciale doelstellingen in de nationale woningbouwopgave vastgesteld. In de afspraken heeft de provincie de inspanningsverplichting op zich genomen in de periode 2022 tot en met 2030 circa 235.000 nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit is dus meer dan 25% van de landelijke woningbouwambitie en betekent een groei van 14% van het huidig aantal woningen in Zuid Holland. Daarnaast heeft de provincie de ambitie uit het nationaal *Programma Woningbouw* onderschreven dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit tweederde deel betaalbare huur- en koop-woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.

Regionaal beleid

De doelstellingen uit de Samenwerkingsafspraken Woningbouw Zuid-Holland krijgen vorm in *regionale woondeals* (in casu de regionale realisatieagenda woningbouw). Westland is één van de partijen in de *Regionale realisatieagenda wonen Haaglanden*. De realisatieagenda Haaglanden gaat uit van twee sporen. Voor de korte termijn (tot 2025) is de inzet gericht op het uitvoeren en waar mogelijk versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn. Van 2025 tot 2030 is de inzet gericht op het realiseren van een structureel hoge(re) jaarlijkse productie van betaalbare woningen.

In de realisatieagenda Haaglanden spreken gemeenten af dat voor nieuwe plannen en plannen waarvoor nog geen prijscategorieën zijn afgesproken de betaalbaarheids-ambities worden toegepast zodat vanaf 2025 de lokale woningbouwprogrammering ten minste bestaat uit tweederde deel betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000.

Omgevingsvisie Westland 2030

Het Addendum Woonvisie Westland past naadloos binnen de koers zoals die is neergelegd in de *Omgevingsvisie Westland 2030* (vastgesteld in december 2020).
In de omgevingsvisie Westland wordt allereerst ingezet op een beheersbare groei van het aantal woningen. Daarbij is een belangrijke doelstelling van de omgevingsvisie het woningaanbod aan te laten sluiten bij de toekomstige vraag en behoeften van de inwoners van Westland en van mensen die economisch verbonden zijn met Westland. De omgevingsvisie ziet voor het woningbouwprogramma een grote opgave voor het realiseren van betaalbare woningen, met meer dan 20% sociale huurwoningen, maar ook aandacht voor goedkope koopwoningen en middenhuur.

Woonvisie Westland 2020-2030

Het belangrijkste instrument van de gemeente Westland om de woningbouwprogrammering te sturen is de Woonvisie Westland 2020-2030 (vastgesteld op 8 juli 2020). In de woonvisie wordt een 'richtlijn' gegeven voor de samenstelling van het woningbouwprogramma in nieuwe woningbouwplannen. De richtlijn gaat uit van tenminste 30% van het programma in de sociale huursector, 5% in de categorie 'goedkope koop', 20% in de categorie 'middendure huur of koop' en 45% in de categorie 'dure/extra dure koop'. De richtlijn is gebaseerd op de toentertijd bekende gegevens en geldende (politieke) inzichten.

Coalitieakkoord 'Aan de slag. Voor Westland.'

Het coalitieakkoord 'Aan de slag. Voor Westland.' (bestuursperiode 2022-2026) heeft de ambitie gesteld om het woningbouwprogramma in Westland op de eerste plaats af te stemmen op de vraag naar woningen van de eigen inwoners en de mensen die in Westland werken. Gevarieerd en betaalbaar bouwen in alle dorpen is daarom een belangrijk uitgangspunt in het coalitieakkoord, waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op het bouwen van méér betaalbare huur- en koopwoningen in Westland. Dat moet er voor zorgen dat starters en jonge huishoudens die in Westland wonen of werken ook in Westland kunnen blijven wonen. En ook ouderen moeten in hun eigen wijk of dorp kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld als ze kleiner willen wonen of een combinatie van wonen met lichte zorg zoeken.

Risico’s en financiële consequenties

Risico’s bij het toepassen van het Addendum Woonvisie Westland

Het verhogen van de aandelen betaalbare huur- en koopwoningen in het woningbouwprogramma kan de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten. Het verkrijgen van financiële rijksbijdragen kan dit risico mitigeren en de ontwikkeling van meer betaalbare woningen bevorderen (zie de gebiedsontwikkelingen Waelpark en recent Wateringen-Noord). Niet voor niets heeft de gemeente Westland bij het aangaan van de regionale realisatieagenda de kanttekening gemaakt dat deze ‘woondeal’ slechts tot uitvoering kan worden gebracht mits er vanuit het rijk voldoende middelen ter beschikking worden gesteld.

Financiële consequenties aan het vaststellen van het Addendum Woonvisie Westland

Er zijn geen directe financiële consequenties verbonden aan het vaststellen van het Addendum Woonvisie Westland. Indirect kan het addendum invloed hebben op de waardering van grondposities.

Addendum Woonvisie Westland

Om met het woningbouwprogramma beter aan te sluiten bij de behoefte van onze inwoners en mensen die economisch aan Westland zijn gebonden, wordt met het *Addendum Woonvisie Westland* het huidige woningbouwprogramma aangepast. Voor het woningbouwprogramma in het addendum zijn de inzichten uit de Woningmarktverkenning Westland 2022-2032 gebruikt. Voor de woningbouwopgave die in het addendum is uitgewerkt, is als basis het meest waarschijnlijke midden-scenario gehanteerd.

Richtlijn woningbouwprogramma

Vanaf de datum van vaststelling van het Addendum Woonvisie Westland dient in de woningbouwprogramma van nieuwbouwprojecten – tenzij (harde) afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd – minimaal het volgende aandeel betaalbare woningen te worden gerealiseerd:
• 25% van de woningen in de sociale huursector (€ 808[1]),
• 10% in de categorie middendure huur (< € 1.021[2])/goedkope koop (< € 218.000[3])
. 30% in de categorie betaalbare koopwoningen (tot € 355.000[4])
. 35% in de categorie dure of extra dure koopwoningen (vanaf € 355.000)

De richtlijn voor het woningbouwprogramma is facultatief voor nieuwbouwprojecten in de gestapelde bouw (en in het bijzonder herontwikkelings- en inbreidings-projecten) met minder dan 20 woningen.

Het woningbouwprogramma is consumentgericht, zet in op de behoefte van de lokale woningmarkt en heeft oog voor de (financiële) haalbaarheid van woningbouw-plannen. Met de aanpassingen sluit de Woonvisie Westland (weer) aan op de aan-bevelingen in de Woningmarktverkenning Westland 2022-2032 en ook op de ambitie van het rijk en provincie dat tweederde van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare huur- of koopsector gerealiseerd gaat worden. De aangepaste prijs-categorieën sluiten aan op de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden.

1 Met ingang van 1 januari 2023 is de grens voor sociale huurwoningen € 808,06.
2 In het wetsvoorstel Wet Regulering Middenhuur wordt de grens voor middenhuur gelegd op een niveau overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (is per 1 januari 2023 € 1.021,00). De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.
3 Goedkope koopwoningen in de woningmarktregio Haaglanden zijn alle koopwoningen met een maximale prijs van € 218.000 (prijspeil 2023). Jaarlijks indexeren de gemeenten deze prijs
4 Door een sterke stijging van de NHG-grens in 2023 naar € 405.000 zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, zeker nu de rente is gestegen. Daarom heeft het kabinet de grens voor 'betaalbare koopwoningen' losgekoppeld van de NHG-grens en blijft de grens van € 355.000 gehanteerd. Het addendum volgt het landelijke beleid.

Uitgangspunt bij het Addendum Woonvisie Westland is dat bestaande afspraken van woningbouwprojecten in principe niet worden opengebroken om het aandeel van woningen in het betaalbare segment te verhogen. Dat zou tenslotte mogelijk tot vertraging leiden. Aan woningbouwprojecten die reeds planologisch zijn vastgesteld, er een anterieure overeenkomst is getekend of in een ver gevorderd stadium verkeren worden dus geen andere eisen gesteld dan eerder is afgesproken. Waar mogelijk worden voor onderhanden projecten wel verkend of er reële kansen zijn het aandeel betaalbare huur- of koopwoningen te verhogen om vanaf 2025 te bewegen richting de ambitie dat tweederde van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

Primaat woningcorporaties

Het Addendum Woonvisie Westland doet evenmin iets af aan (prestatie)afspraken die met de woningcorporaties in Westland zijn gemaakt. De woningcorporaties zijn tenslotte de belangrijke partners bij het realiseren van betaalbare huur- en koop-woningen. Dat houdt dus in dat de woningcorporaties de opgave hebben en behouden de sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma te realiseren. De woningcorporaties worden daarbij ook nadrukkelijk uitgenodigd een rol te spelen bij het realiseren van de woningen in de categorie middenhuur omdat het belangrijk is dat de totale corporatievoorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen, dat de bestaande corporatievoorraad wordt vernieuwd en dat door de bouw van sociale huur èn middenhuurwoningen gemengde wijken worden gerealiseerd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Westland, in vergadering bijeen op 11 oktober 2023,

- gelezen het initiatiefvoorstel 'Addendum Woonvisie Westland' van de fractie van GBW (GemeenteBelang Westland),

- gezien het advies van de commissie Wonen van 27 september 2023 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit

- de richtlijn (minimale vereisten) voor het woningbouwprogramma in de Woonvisie Westland 2020-2030 (gedeeltelijk) aan te passen bij de actuele veranderingen op de woningmarkt en bij het rijks- en regionaal beleid,

- het Addendum Woonvisie Westland vast te stellen,
  en daarmee vanaf heden als richtlijn te hanteren dat het woningbouwprogramma in nieuwe bouwplannen ten minste moet bestaan uit
  • 25% van de woningen in de sociale huursector,
  • 10% in de categorie middendure huur (< € 1.021)/goedkope koop (< € 218.000)
  . 30% in de categorie betaalbare koopwoningen (tot € 355.000)
  . 35% in de categorie dure of extra dure koopwoningen (vanaf € 355.000)

- de pagina's 8 en 9 van de Woonvisie Westland 2020-2030 te vervangen door de Infographic Woningmarktverkenningen Westland 2022-2032

Bijlagen:
Initiatiefvoorstel 'Addendum Woonvisie Westland'
Woningmarktverkenningen Westland 2022-2032
Infographic Woningmarktverkenningen Westland 2022-2032.

Bijlage

Infographic Woningmarktverkenningen Westland 2022-2032

(vervangt de pagina's 8 en 9 in Woonvisie Westland 2020-2030)

