gemeente Zoetermeer

Aan
De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid
0637747485

Van
Het college/ Wethouder Paalvast

Datum
28 oktober 2021

Onderwerp
Vaststellen Tussenakkoord NMWA

Bijlagen
Tussenakkoord

Aanleiding
Op 26 oktober jongstleden heeft het college besloten om het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden' aan te gaan, met de samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, de samenwerkende corporaties in de regio, de samenwerkende huurdersorganisaties Haaglanden en met de provincie Zuid-Holland. Medio december wordt het Tussenakkoord getekend. In dit memo wordt het doel en resultaten verder toegelicht.

Wat levert het Tussenakkoord op voor Zoetermeer?
- Zoetermeer kan volgens deze afspraken blijven handelen volgens het huidige woonbeleid. Dat wil zeggen dat we de ruimte krijgen om veel te bouwen. Verder wordt het huidige beleidsdoel van 27% goedkope huur gerespecteerd door de andere partijen.
- Zoetermeer daalt de komende 30 jaar in het aandeel doelgroepvoorraad[1], terwijl andere gemeenten juist stijgen. Dit leidt tot een betere spreiding in de regio van de doelgroep.
- In omliggende gemeenten worden volgens de biedingen van die gemeenten aanzienlijke aantallen sociale huurwoningen gerealiseerd. Dat geeft aanleiding om te veronderstellen dat de negatieve trend in de migratie naar de stad (Visie 2040, mechanisme 2: sociaaleconomische kracht) voor de sociale huursector kan worden gekeerd.

Resumerend, betekenen de afspraken uit het Tussenakkoord dat andere gemeenten significante bijdragen doen aan de regionale opgave. De bijdrage die Zoetermeer doet staat hiertoe in verhouding. Dit leidt tot een meer evenwichtige verdeling van de doelgroepwoningen in de regio (in percentages, niet in aantallen) waardoor het Tussenakkoord een bijdrage kan leveren aan de Visie 2040.

Wat gaat er nog niet goed?
Een aantal gemeenten (waaronder Zoetermeer) draagt nog niet maximaal bij aan alle regionale doelen. Dat is niet wat het college van B&W had willen zien. Het tussenresultaat dat nu voor u ligt is de maximaal haalbare stap op dit moment. Het college van B&W hecht veel belang aan monitoring, zodat we regionaal na kunnen gaan dat alle partijen zich aan de afspraken houden. De provincie Zuid-Holland kan in haar toezichthoudende rol partijen aanspreken die te weinig doen door het inzetten van diverse instrumenten. In de woningmarkteregio Rotterdam is dit al gedaan. De gemeente Midden-Delfland heeft ervoor gekozen om het Tussenakkoord niet te tekenen. De provincie heeft aangegeven dat Midden-Delfland desondanks "een plicht heeft om bij te dragen aan de regionale opgave." "Indien nodig zal de provincie haar instrumentarium inzetten zoals bij voorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobbykracht en subsidies."[2]

Vervolg
Het college van Burgemeester en Wethouders zal u op de hoogte houden door middel van raadsmemo's over het vervolg van deze regionale afspraken over woningbouw. Het college heeft daarbij het doel om

[1] Sociale huur, goedkope huur (tot de liberalisatiegrens), goedkope koopwoningen (tot 180.000 euro WOZ)
[2] WOS.nl - Midden-Delfland weigert ondertekening woningmarktafspraken

binnen het woonbeleid te blijven. Dat wil zeggen dat het college de verdeling van 27% goedkope huur, 25% middenhuur en 48% koopwoningen en overige woningtypen nastreeft. De komende maanden gaat de portefeuillehouder wonen in gesprek met de corporatiebestuurders en de provincie Zuid-Holland om bestaande projecten te concretiseren en kansen en knelpunten voor meer inzet in beeld te brengen. De partijen gaan ondertussen gezamenlijk aan de slag om een monitoringsinstrument te ontwikkelen.

Wat staat er in het Tussenakkoord?
Gemeenten willen een toename van het totaal aantal woningen en samen met de corporaties een toename van het aantal sociale woningen, een betere verdeling van de sociale woningen over gemeenten in de regio en een groter aandeel corporatiewoningen toewijzen aan mensen met de laagste inkomens. Het tussenakkoord is een eerste stap in het behalen van de doelen. In het tussenakkoord staan afspraken over de woningtoename en werkafspraken die nog nodig zijn om de regionale doelen te halen. Partijen hebben afgesproken om de opbrengst van deze werkafspraken, zodra dat kan, vast te leggen in een eindakkoord. Deze afspraken zijn de basis voor een langdurige en intensieve samenwerking om met elkaar de woningmarkt in de regio Haaglanden sterker te maken.
De partijen hebben vier redenen om nu het Tussenakkoord aan te gaan.

1) Vier regionale doelen voor de woningmarkt bestendigen
De partijen in het Tussenakkoord hebben met elkaar afgesproken om prestaties te leveren op vier regionale doelen.

1. Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren, zijnde een netto toevoeging van 65.860.
2. Voldoende doelgroepwoningen realiseren, zijnde een netto toevoeging van 16.360 (minimaal 12.360 DAEB).
3. De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad.
4. Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

Partijen bestendigen in het Tussenakkoord deze doelen.

2) De opbrengst van de tweede biedingronde bestendigen
Partijen hebben de afgelopen 2 jaar intensief samengewerkt. De gemeenten hebben in twee biedingen steeds aangegeven welk aandeel van de regionale bouwopgave zij voor hun rekening willen nemen. Partijen bestendigen in het Tussenakkoord de opbrengst van deze tweede biedingronden.

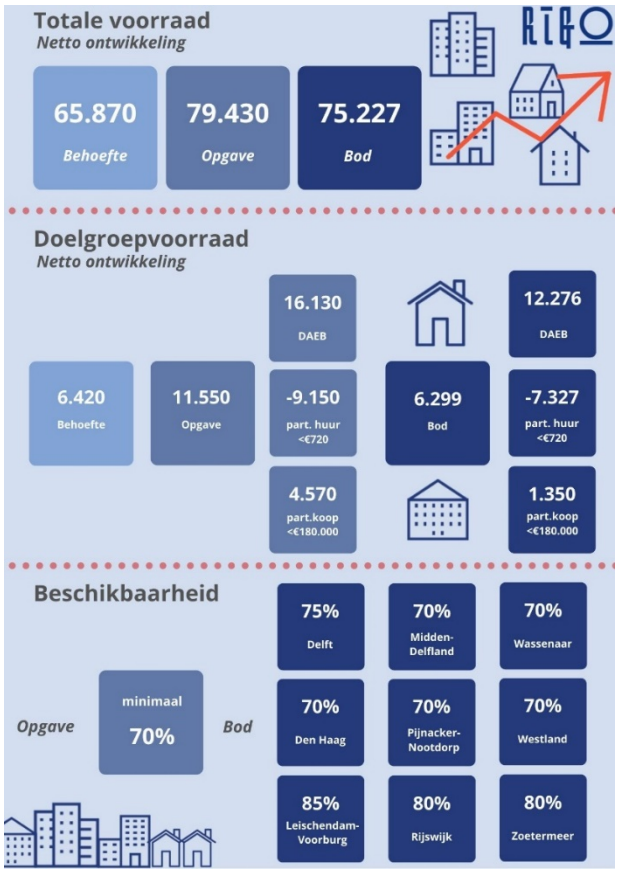
3) De conclusie trekken dat twee van de vier doelen (nog) niet worden gehaald
De opbrengst van de twee biedingronden van alle gemeenten tezamen voldoet nog niet helemaal aan de voorafgestelde verwachtingen. Het Tussenakkoord wordt gezien als een eerste stap in de goede richting en een start van een langdurige samenwerking tussen de partijen om voldoende (betaalbare) woningen te bouwen. Het college maakt u graag deelgenoot van de resultaten tot nu toe.

<u>Resultaten tot nu toe</u>
De conclusie na twee biedingrondes is dat twee van de vier doelstellingen niet gehaald worden: voldoende doelgroepwoningen en een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad. Hieronder per doelstelling een toelichting op de resultaten.

1. De gemeenten liggen voor het eerste doel op koers (zie figuur 1 onder totale voorraad). Zeker aangezien een aantal gemeenten heeft aangegeven nog mogelijkheden voor extra nieuwbouw te zien. De gemeenten bieden gezamenlijk een totale nieuwbouw van 75.277 woningen. Dat is bijna voldoende om de bouwopgave van 79.430 te halen en ruim boven de woningbehoefte van 65.870 woningen.

2. De gemeenten bieden onvoldoende doelgroepwoningen om de opgave van 11.550 woningen te halen (zie figuur 1 onder doelgroepvoorraad). De gemeenten

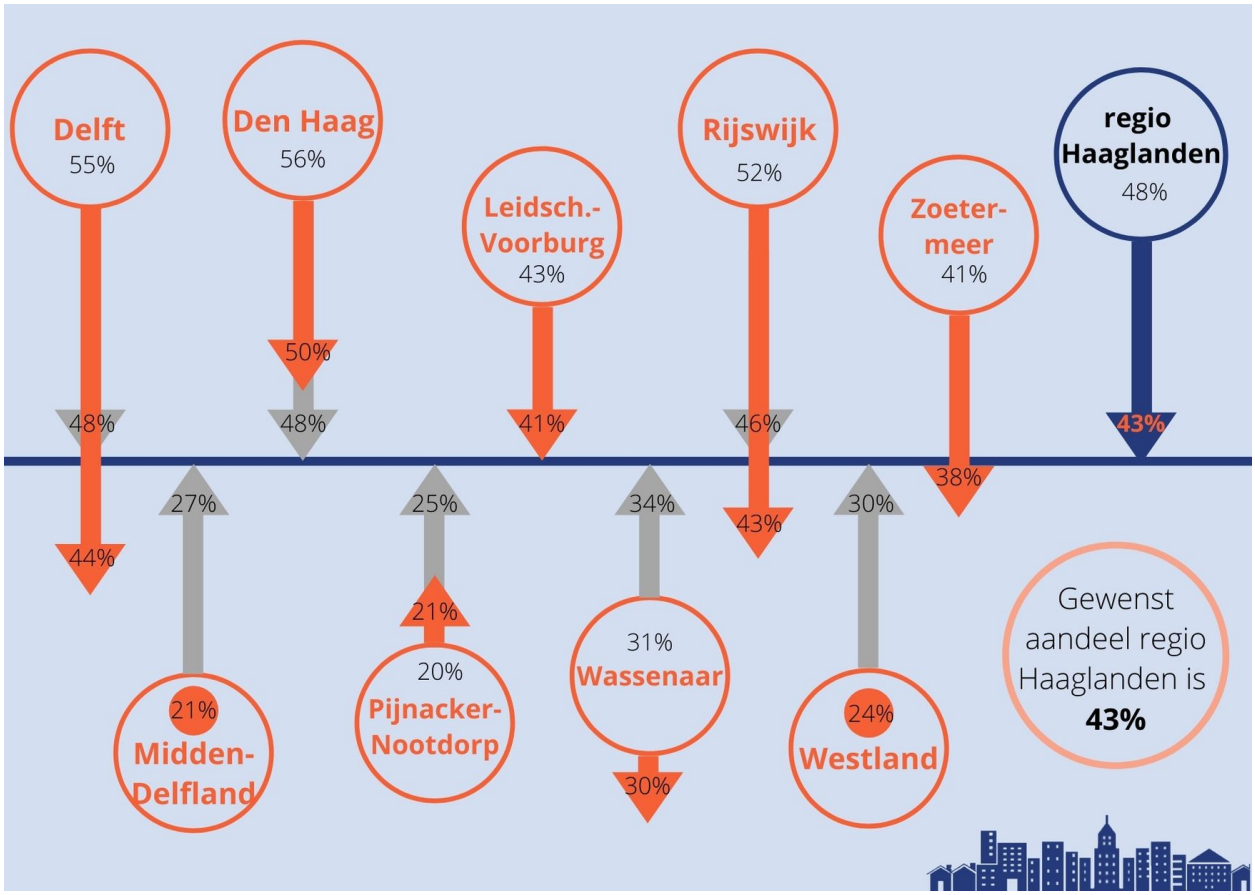
bieden gezamenlijk namelijk een toename van de doelgroepvoorraad van 6.299 woningen. Overigens wordt een deel van de doelstelling wel (bijna) behaald: de netto toevoeging van 12.360 sociale huurwoningen (DAEB-woningen) wordt op 100 woningen na gehaald volgens de biedingen.



Toelichting bij figuur 1: de lichtblauwe vierkantjes zijn de behoeftecijfers die ABF heeft berekend. De grijsblauwe vierkantjes is de opgave die de gemeente zich hebben toebedeeld. Op basis van de bestaande bouwprogramma's wilden een aantal gemeenten meer woningen en doelgroepwoningen toevoegen. Onder het kopje doelgroepvoorraad is de opgave doelgroepwoningen gesplitst in de segmenten sociale huur (DAEB), goedkope huur (ookwel particuliere huur onder de € 720 genoemd) en goedkope koop (ookwel particuliere koop onder de € 180.000 genoemd). De donkerblauwe vierkantjes zijn de geboden aantallen woningen, doelgroepwoningen, sociale huurwoningen, goedkope huurwoningen, goedkope koopwoningen en de geboden doelstellingen voor beschikbaarheid.

3. De gemeenten dragen volgens hun eigen biedingen nog weinig bij aan een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad. Uit een analyse van de biedingen blijkt dat slechts 2 van de 9 gemeenten voldoet aan de doelstelling. De negen gemeenten hebben ieder een individuele doelstelling gekregen voor het aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad. In figuur 2 representeert de grijze pijl de doelstelling, de oranje pijl het aandeel waar de gemeente op eindigt gebaseerd op hun 2de bieding en het percentage in de cirkel het aandeel doelgroepvoorraad dat de gemeente nu heeft.

Van de negen gemeenten mochten er vijf dalen, waaronder Zoetermeer. Figuur 2 laat zien dat deze gemeenten dat ook allemaal hebben gedaan. Drie van de vijf gemeenten dalen harder dan de doelstelling, waaronder Zoetermeer. Verder moesten er 4 gemeenten stijgen in hun aandeel doelgroepvoorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad. Geen van deze gemeenten behaalt de doelstelling. Van de vier gemeenten doet er slechts 1 gemeente een stap in de goede richting (Pijnacker-Nootdorp). Bij de overige gemeenten blijft het aandeel gelijk of daalt zelfs.



Figuur 1: resultaat regionale spreiding (doelstelling 3)

4. De betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad betrof de laatste doelstelling. Alle gemeenten en hun corporaties beloven dat de corporaties minimaal 70% van de sociale huur betaalbaar zullen verhuren aan de huurtoeslagdoelgroep. In Zoetermeer ligt de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen hoger (rond de 80% van de sociale huurwoningen). In het bod behouden we ons het recht voor om met de woningcorporaties tot andere afspraken te komen op wijkniveau wanneer we dit nodig achten (bijvoorbeeld ten behoeve van de instroom van woningzoekenden in de wijk).

4) Werkafspraken maken voor een derde biedingronde in het najaar van 2021
Partijen beschrijven in het Tussenakkoord precies hoe het vervolgproces voor het maken van een eindakkoord eruitziet. De gemeenten nemen het initiatief om samen met de lokale corporaties en de provincie Zuid-Holland te komen tot een projectenlijst, welke onderdeel zal worden van de lokale prestatieafspraken voor 2023. Verder inventariseren de partijen gezamenlijk de knelpunten om te komen tot meer sociale huurwoningen en bespreken die tijdens een bestuurlijk overleg. Het doel van de derde biedingronde is dus bestaande bouwprogramma's te concretiseren, te verkennen welke extra inzet gemeenten en corporaties nog kunnen leveren en eventuele knelpunten te benoemen. Dit moet uiteindelijk leiden tot een eindakkoord.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:
Naam : Seitzinger, P. :
Telefoonnummer : 06-48.35.49.42
E-mailadres : p.seitzinger@zoetermeer.nl