

Holland Rijnland
t.a.v. het Dagelijks Bestuur
Schuttersveld 9
2316 XG Leiden
o.v.v. zienswijze RWA en HVV

datum 23 februari 2023
uw brief/kenmerk
zaaknummer 208980
behandeld door Geert ten Klooster
betreft Zienswijze gemeenteraad Nieuwkoop op actualisatie Regionale Woonagenda en
Huisvestingsverordening Holland Rijnland
bijlage(n)

Beste bestuursleden,

Met interesse heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop kennis genomen van de actualisaties van de regionale woonagenda (RWA) en de regionale huisvestingsverordening (HVV), die ter inzage zijn gelegd voor reacties en zienswijzen. Met deze brief namens de raad, maakt Nieuwkoop gebruik van de mogelijkheid om een reactie c.q. zienswijze aan u mee te geven.

Zienswijze Regionale Woonagenda

Het verhaal van de regio dat dient als onderlegger voor de RWA herkennen wij. Ook in Nieuwkoop zien we een groot tekort aan woningen. Koopwoningen raken steeds verder buiten het bereik van de starter. Middeninkomens zitten in de knel. En de effecten van de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn merkbaar en voelbaar in onze gemeente, terwijl we zien dat de opgave met betrekking tot de huisvesting van bijvoorbeeld statushouders en andere specifieke doelgroepen alleen maar toeneemt. Grotendeels kunnen wij dan ook instemmen met de voorgestelde afspraken. Over een aantal zaken hebben wij echter vragen en opmerkingen die we aan u willen meegeven.

Bouwen voor de lokale woningbehoefte

De hierboven geschetste problemen zijn niet enkel beleidsmatig te benaderen. Er ligt een grote nieuwbouwopgave waaraan in iedere gemeente lokaal invulling zal moeten worden gegeven. De gemeente Nieuwkoop wil en kan hierin leveren. Nieuwkoop is één van de weinige gemeenten waar de afgelopen jaren actief grondbeleid is gevoerd, waardoor woningbouw snel mogelijk is. Daarnaast is de afgelopen tijd fors geïnvesteerd in ambtelijke capaciteit om invulling te geven aan de woningbouwopgave. Het bouwen van voldoende woningen conform de lokale behoefte wordt ons echter steeds moeilijker gemaakt door provinciaal beleid.

Zo publiceert de provincie sinds 2021 geen lokale woningbehoeftecijfers meer en kiest de provincie meer en meer voor een regionale benadering voor de invulling van de woningbouwopgave. Dit zorgt ervoor dat gemeenten in het duister tasten wat betreft het aantal benodigde woningen in de gemeente en de hiervoor vereiste locaties en capaciteit.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop Telefoon: 14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres: Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1 Postbus 1 info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen 2460 AA Ter Aar www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Ook ontstaat het risico dat de lokale woningbehoefte elders in de regio wordt ingevuld. In kwantitatieve zin worden dan voor de regio wellicht voldoende woningen geprogrammeerd, maar in kwalitatieve zin wordt niet tegemoet gekomen aan de wens van vele woningzoekenden om in de eigen omgeving te verhuizen. Bovendien mag de bijdrage van woningbouw aan de vitaliteit van de dorpen en steden niet aan de lokale bevolking worden ontnomen. En gemeenten hebben bouwlocaties nodig om toe te groeien naar de door het Rijk gewenste verdeling van betaalbare woningen in de bestaande voorraad. Wanneer de provincie ons hierin niet tegemoet wil komen, vragen wij u om in de RWA op te nemen dat de lokale behoefte wordt onderzocht en dat afspraken worden gemaakt zodat gemeenten ook de mogelijkheid hebben om invulling te geven aan de lokale woningvraag.

Daarnaast geldt de afspraak met de provincie dat maximaal 130% van de regionale woningbehoefte mag worden geprogrammeerd, rekening houdend met planuitval. In de RWA staat de afspraak dat wordt ingezet op 130% harde plannen. Als we de definitie hanteren waarbij onder een hard plan, een plan met een vastgesteld bestemmingsplan wordt verstaan, voldoet een groot deel van de huidige plannen in het regionale woningbouwprogramma hier niet aan. Dit is logisch, omdat eerst provinciale toestemming op bouwplannen dient te worden verkregen, voordat gemeenten bestemmingsplanprocedures zullen opstarten. Omdat er verschillende opvattingen bestaan over welke plannen onderdeel van het regionale woningbouwprogramma zouden moeten zijn, vragen wij ons af of volgens de huidige insteek wel voldoende plannen worden geprogrammeerd. Gezien het feit dat de woningbouw nog maar moeizaam op gang komt, achten wij een marge van 30% ter compensatie van planuitval überhaupt onvoldoende om tot de gewenste productie te komen. We vragen om een onderbouwde visie hierop en om stevig in te zetten op het gesprek met de provincie hierover.

Tot slot roepen wij, gelet op discussies over de plancapaciteit, de bestuurlijke afspraak uit 2009 in het kader van de Noordse Buurt met de PZH in herinnering. De woningen onder deze afspraak mogen bovenop de reguliere plancapaciteit worden gebouwd. Van de 430 woningen betreft het nu nog 66 woningen op de locatie Buytewech-Noord en 87 woningen op de locatie Langeraar Noordwest. Hierbij dan ook het verzoek om hier in de RWA expliciet naar te verwijzen.

Prioritering betaalbare woningbouw

In de RWA staan afspraken over een forse opgave voor de realisatie van betaalbare woningbouw. Er staat benoemd dat de behoefte enigszins verschilt tussen de sub-regio's, maar dat vanuit een leefbaarheidsoogpunt met een eenduidig percentage per prijssegment wordt gewerkt. Hiervoor hebben wij begrip en ook wij willen inzetten op voldoende betaalbare woningbouw. In Nieuwkoop zien wij echter al verschillende behoeften in de 13 kernen in onze gemeente. Er zijn kernen waar de lokale bevolking veel meer is geholpen met woningen in het middensegment en waar ook het draagvlak voor ontwikkelingen in het geding kan komen wanneer sociale huurwoningen worden geprioriteerd. Graag zouden wij dan ook zien dat de prioritering op planniveau, wanneer de haalbaarheid in het geding komt, aan de gemeenten wordt overgelaten. Daarnaast helpt het maken van afspraken over uitwisseling van percentages van betaalbare woningbouw tussen regiogemeenten. We verzoeken om ook dat als mogelijkheid in de RWA op te nemen.

Registratie van arbeidsmigranten

In Nieuwkoop leeft de wens om nader beleid uit te werken, zodat arbeidsmigranten beter geregistreerd en gehuisvest kunnen worden. De afspraak om hiertoe het Westlands model toe te passen, wordt voor ons echter te snel gemaakt. Dit model is mogelijk minder goed werkbaar in een gemeente als Nieuwkoop, waar arbeidsmigranten die wonen in de gemeente veelal in een andere gemeente/provincie werken. Dit is een groot verschil met de

arbeidsmigranten in Westland. Bovendien is de Westlandse werkwijze kostbaar en arbeidsintensief. Tijdens de radenbijeenkomst met de Rijn- en Veenstreek op 30 november 2022 is toegezegd dat de implicaties en effecten van het Westlands model nader worden uitgediept tijdens de zienswijzeperiode. Graag vernemen wij hiervan de resultaten en verzoeken wij de genoemde afspraak in de RWA te heroverwegen.

Zienswijze Regionale Huisvestingsverordening

Het is positief te vernemen dat het woonruimteverdeelsysteem naar tevredenheid werkt en op een aantal manieren nog verder uitgebreid kan worden. Nieuwkoop ondersteunt een rechtvaardige woonruimteverdeling waarbij ook recht wordt gedaan aan lokale wensen en behoeften en waarin ruimte is voor maatwerk. We ondersteunen een werkwijze waarbij ook particuliere sociale huurwoningen worden ingezet voor de doelgroep waarvoor deze woningen primair bedoeld zijn. Daarnaast willen we grip hebben op de toewijzing van middenhuurwoningen, waartoe de actualisatie van de huisvestingsverordening mogelijkheden biedt. Ook het bevorderen van doorstroming via behoud van de inschrijftijd juichen wij toe. Tot slot merken wij op dat wanneer wordt overgegaan tot wijziging van artikel 20 over de toepassing van lokale beleidsruimte, wij voorstaan dat, binnen de mogelijkheden van de huisvestingswet, een zo groot mogelijk aandeel van de toe te wijzen huurwoningen via lokaal maatwerk kan worden verhuurd.

Tot slot

Wij zijn bovenal verheugd over de vorderingen die ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave op regionaal samenwerkingsniveau worden gemaakt. Nieuwkoop staat klaar en is druk doende om haar aandeel hierin te leveren. Wij zien uw reactie op onze hierboven toegelichte zienswijze dan ook met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

gemeenteraad van Nieuwkoop

Edzard van Holthe
Griffier