

TUSSENAKKOORD

SAMENWERKEN AAN EEN SOLIDE WONINGMARKT IN HAAGLANDEN - DE EERSTE STAP

2021 -2030

7 oktober 2021

SAMENWERKEN AAN EEN SOLIDE WONINGMARKT IN HAAGLANDEN

Voor u ligt het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'. Met dit tussenakkoord leggen de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, de woningcorporaties in de regio, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland een basis onder hun samenwerking. Met dit tussenakkoord leggen partijen de resultaten vast die reeds behaald zijn. Dit is te zien als eerste gezamenlijke stap op weg naar het behalen van de gestelde doelen voor 2030. Tot er een opvolgend akkoord is vastgesteld waarin er meer en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad[1] wordt behaald, is dit tussenakkoord het vigerende. Dit tussenakkoord vervangt het Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' (2017) en de Regionale Prestatie Afspraken (RPA 2015-2019) ten aanzien van de voorraadontwikkeling in de regio Haaglanden.

Het hoofddoel van de samenwerking is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Wat wil zeggen een regio met voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad. Een woningvoorraad van een goede kwaliteit, waar ook lagere inkomensgroepen en kwetsbaren een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur. Dit tussenakkoord omvat daarom onder andere afspraken over de aantallen (corporatie)woningen die in de periode van 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 worden gerealiseerd. Ook de beschikbaarheid van de DAEB-woningen en de spreiding van de doelgroepvoorraad zijn aan de orde. Het gaat om ambitieuze afspraken, die een forse inspanning van de gemeenten vragen en een verdrievoudiging van de jaarlijkse productie van de corporaties vergt.

Samenwerken in de regio Haaglanden is echt noodzaak, gezien het huidige groeiende woningtekort dat tot uitdrukking komt in een dalende slaagkans en oplopende wachttijden voor onder andere de DAEB-voorraad. De opgave om meer woningen toe te voegen is fors en wordt alleen maar groter. En het is niet de enige opgave op het terrein van het wonen waar de partijen mee te maken hebben. Daar komt bij dat de woningmarktregio waar Haaglanden deel van uitmaakt, vergeleken met andere woningmarktregio's in Nederland, de regio is met één van de grootste opgaven en de laagste investeringscapaciteit van de corporaties.

Vanwege de druk op de woningmarkt wordt een nieuwe systematiek omarmd: een systematiek die langdurig de focus houdt op het behalen van de doelen zoals in paragraaf 2 benoemd staan. Het bereiken van een solide en evenwichtige regio doen we op basis van cijfers die periodiek geactualiseerd worden. Om tot de afspraken in dit tussenakkoord te komen, hebben we gebruik

[1] *De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten: (1) DAEB-woningen van toegelaten instellingen, van zowel SVH- als niet-SVH corporaties, (2) particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021) en (3) koopwoningen met een waarde tot € 190.000 (prijspeil 1-1-2021).*

gemaakt van een theoretisch model[2]. In dit model zijn twee scenario's berekend, het 'Referentiescenario' en het 'Meer Evenwicht scenario', die samen te zien zijn als een 'schuifbalk' met twee extreme polen. Dit geeft op gemeentelijk niveau een referentiekader, die nodig is om de stap te kunnen analyseren die elke gemeente richting Meer Evenwicht maakt. Wat daarvan realistisch, haalbaar en wenselijk is, is onderwerp van biedingen die gemeenten elkaar gedaan hebben. In de biedingen staat welke bijdrage iedere gemeente levert aan het behalen van de regionale doelen.

Uit de biedingen van de gemeenten blijkt dat een aantal gemeenten reeds een flinke beweging in gang heeft gezet en met de toegezegde gezamenlijke inspanningen een deel van de doelen al behaald wordt, maar ook dat er aanvullende inzet nodig is richting 2030 om alle gestelde doelen te behalen. Gemeenten hebben in hun biedingen aangegeven welke extra kansen zij nog zien én tegen welke belemmeringen zij aanlopen. Dit jaar nog worden gesprekken tussen individuele gemeenten, corporaties en provincie gevoerd over concrete casussen die innovatieve actie van alle betrokken partijen vergen om de doelen alsnog te realiseren. Hierbij bespreken genoemde partijen op lokaal niveau alle kansen en belemmeringen, bezien zij op welke locaties de aantallen DAEB-woningen van de biedingen gerealiseerd worden en door wie, en bepalen zij of met elkaar meer en/of een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad gerealiseerd kan worden.

Dit tussenakkoord expliciteert:
- wat de overeengekomen doelen zijn,
- welke conclusies we op het moment van ondertekening trekken over in hoeverre de resultaten van de biedingen van de gemeenten de doelen reeds benaderen,
- en welke werkafspraken richting 2030 gelden die nodig zijn om de doelen te bereiken.

We beschrijven dit in de volgende paragrafen:
1. Partijen
2. Doelen 2030
3. Overwegingen
4. Een stap in de juiste richting
5. Werkafspraken

In de bijlagen zijn achtereenvolgens (1) een begrippenlijst opgenomen, (2) het rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021), (3) de biedingen van de gemeenten, (4) de bestuurlijke opdracht aan de werkgroep monitoring en (5) de memo 'Werkafspraken particuliere segment'. De werkafspraken die gelden voor de gespreksronde in het najaar van 2021 staan in het addendum 'werkafspraken gespreksronde'.

---

[2] *ABF, 2019. De ene pool, het 'Referentiescenario', geeft aan wat de gemeente doet als er niet wordt ingegrepen op spreiding. In de andere pool (Meer Evenwicht scenario) wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. Het doel van het scenario is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Het scenario Meer Evenwicht geeft aan wat de gemeente doet als er zoveel wordt ingegrepen dat de woningmarkt het nog net aankan. Dat wil zeggen: wat er maximaal mogelijk is qua evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad zonder dat het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan.*
Deze twee extremen hoeven voor de gemeente geen realistisch of wenselijk beeld te leveren. Zo is er bijvoorbeeld niet gekeken naar ruimtelijke (on)mogelijkheden, maar de scenario's tonen wel de uiterste demografische grenzen per gemeente.

1. PARTIJEN[3]

De samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden (Bestuurlijke tafel wonen), te weten: de gemeente Delft, gemeente Den Haag, gemeente Leidschendam-Voorburg, gemeente Pijnacker-Nootdorp, gemeente Rijswijk, gemeente Wassenaar, gemeente Westland en gemeente Zoetermeer, hierna te noemen: 'de gemeenten'
en

De samenwerkende corporaties in de regio Haaglanden,
te weten: Arcade, De Goede Woning, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Rondom Wonen, Staedion, Stichting Duwo, Stichting Vestia, Vidomes, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St Willibrordus, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen, Woonbron en WoonInvest), hierna te noemen: 'de corporaties'
en

De Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH),
de SHH vertegenwoordigt circa 157.000 huishoudens in sociale huurwoningen en circa 160.000 woningzoekenden, hierna te noemen: 'de SHH'
en

De provincie Zuid-Holland (PZH)

2. DOELEN 2030

Het hoofddoel van de samenwerking tussen partijen is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Wat wil zeggen een regio met voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad. Een woningvoorraad van een goede kwaliteit, waar ook lagere inkomensgroepen en kwetsbaren een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur. Gemeenten en corporaties zijn vanzelfsprekende partners bij het invullen van de volkshuisvestelijke opgave. De wijze waarop dit partnerschap wordt ingevuld is een verantwoordelijkheid van de lokale partijen.

De totale woningvoorraad zou volgens de Woningbehoefteraming (WBR) van 2019 netto met 65.870 woningen dienen toe te nemen, de doelgroepvoorraad met 6.420 woningen. De doelen ten aanzien van de totale woningvoorraad (doel 1 zoals hieronder geformuleerd) en de doelgroepvoorraad (doel 2 zoals hieronder geformuleerd) zijn gebaseerd op de Woningbehoefteraming van 2019 ***plus*** de intentie van 4 gemeenten (Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer) om meer woningen te realiseren dan de woningbehoefte aangaf.

[3] *Na ondertekening van dit tussenakkoord is aansluiting door een hier niet genoemde gemeente en/of corporatie mogelijk.*

De doelen geconcretiseerd:

1. In de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 neemt de **totale woningvoorraad** in Haaglanden toe met netto 79.430 woningen.
2. In de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 neemt de **doelgroepvoorraad** toe met netto 11.550 doelgroepwoningen. Om deze netto groei te realiseren, worden er bruto meer woningen gerealiseerd, immers er verdwijnen ook woningen uit de voorraad.
   De segmenten van de doelgroepvoorraad worden gezien als communicerende vaten. Wel is de aanvullende afspraak gemaakt dat er in het DAEB-segment netto minimaal 12.000 DAEB-woningen worden toegevoegd.
3. In de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 wordt de doelgroepvoorraad beter **verspreid** over de regio (een stap in de richting van het Meer Evenwicht scenario[4]). Gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad mogen in het aandeel doelgroepvoorraad dalen terwijl van gemeenten met een relatief laag aandeel doelgroepvoorraad een extra inzet op deze voorraad wordt verwacht.
4. DAEB-woningen **beschikbaar**: minimaal 70% van het DAEB-aanbod, incl. DAEB-nieuwbouw, wordt vanaf 1 januari 2022 verhuurd aan de primaire doelgroep.

3. Overwegingen

1. In de regio Haaglanden is in 2021 een groeiend woningtekort dat tot uitdrukking komt in een dalende slaagkans en oplopende wachttijden voor de DAEB-voorraad. De noodzaak om meer woningen toe te voegen is groot.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de betaalbaarheid, de kwaliteit van de voorraad en duurzaamheid.
3. De regio Haaglanden maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. Dit is, vergeleken met andere woningmarktregio's in Nederland, de regio met één van de grootste opgaven en de laagste investeringscapaciteit.
4. Gegeven deze ontwikkelingen willen partijen gezamenlijk tot oplossingen komen om de (doelgroep)opgave en de gewenste spreiding van de doelgroepvoorraad ten dienste van de ongedeelde regio te realiseren, en deze in dit regionale tussenakkoord vastleggen.
5. Het succes van dit proces is afhankelijk van een zo integraal mogelijk Omgevingsbeleid en het gesprek over woningbouwkansen en -knelpunten, zowel van de gemeenten als van de provincie. Partijen hanteren hierbij een integrale, open en positieve blik.
6. De provincie is daarnaast voornemens om, indien nodig, haar instrumentarium in te zetten om de gewenste groei van de (doelgroep)voorraad te stimuleren.
7. De gemeenten werken samen in de Bestuurlijke Tafel Wonen: een samenwerkingsverband van negen gemeenten die een woningmarkt delen. Iedere aangesloten portefeuillehouder Wonen heeft de ruimte om werkafspraken te maken binnen de (bestaande of geactualiseerde) kaders van de eigen gemeenteraad.

---

[4] *In scenario Meer Evenwicht (ABF, 2019) wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. Het doel van het scenario is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Het scenario Meer Evenwicht laat zien wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: wat er maximaal mogelijk is zonder dat het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan.*

4. EEN STAP IN DE JUISTE RICHTING

Dit tussenakkoord is te zien als eerste gezamenlijke stap op weg naar het behalen van de gestelde doelen in 2030, zoals zijn geformuleerd in paragraaf 2. Om tot de afspraken in dit tussenakkoord te komen hebben gemeenten elkaar een bod gedaan waarin staat wat hun gemeentelijke bijdrage is aan de regionale doelen. Hieruit blijkt dat een aantal gemeenten reeds een flinke beweging in gang heeft gezet en met de toegezegde gezamenlijke inspanningen een deel van de doelen behaald wordt, maar ook dat er aanvullende inzet nodig is richting 2030 om alle gestelde doelen te behalen.

In deze paragraaf schetsen we de conclusies op hoofdlijnen die we trekken over in hoeverre de resultaten van de biedingen van de gemeenten de doelen reeds benaderen. Deze conclusies zijn uitgebreid beschreven en toegelicht in het rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021), zoals is opgenomen in bijlage 2. RIGO heeft zich hierbij gebaseerd op de biedingen van de gemeenten.

Een paar opmerkingen vooraf ter verduidelijking:

a. In de teksten van het eindrapport van RIGO wordt onderscheid gemaakt tussen 'behoefte' en 'opgave'.
   - De regionale behoefte is op basis van de regionale Woningbehoefteraming (WBR 2019).
   - De regionale opgave ligt hoger dan de behoefte omdat vier gemeenten hebben aangegeven meer te willen realiseren dan WBR. Dit zijn Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Rijswijk en Zoetermeer.

b. Per doel zoals geformuleerd in paragraaf 2 wordt bekeken of het doel wordt bereikt middels de biedingen van de negen gemeenten. De som van de biedingen van de negen gemeenten wordt 'Bod 2030' genoemd.

c. De biedingen zijn door de gemeenten opgesteld en bestuurlijk onderling tussen de gemeenten besproken. Omdat de biedingen niet in alle gemeenten besproken zijn met de corporaties en met de toegezegde gezamenlijke inspanningen een deel van de doelen nog niet behaald wordt, kunnen de corporaties de biedingen nu niet volledig onderschrijven (zie verder werkafspraken 4 -7).

d. Aan het Meer Evenwicht scenario ligt een regionale wens ten grondslag om de doelgroepvoorraad meer te spreiden over de regio. Gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad mogen in het aandeel doelgroepvoorraad dalen terwijl gelijktijdig van gemeenten met een relatief laag aandeel doelgroepvoorraad een extra inzet op deze voorraad wordt verwacht. ABF heeft met het Meer Evenwicht scenario daarbij percentages voor de spreiding opgesteld die binnen de grenzen van de woningmarkt nog net gerealiseerd zouden kunnen worden.

e. Daar waar in de teksten van RIGO bij de gemeentes over 'opgave' wordt gesproken, dient men zich te realiseren dat dit de opgave is conform het Meer Evenwicht scenario: een sturing op spreiding op zo'n wijze dat de woningmarkt het nog aankan. De streefvoorraad op het niveau van de gemeente is niet een precieze 'opgave' zoals iedere gemeente moet bereiken, het is een punt op de horizon waarnaar we maximaal kunnen bewegen. De gemeenten hebben met hun biedingen laten zien welk aandeel zij qua bereiken van de regionale doelen haalbaar en realistisch vinden voor hun gemeente.

f. Omdat het aandeel doelgroepvoorraad wordt beïnvloed door de grootte van de gemeente, de afstand tot het regionaal gemiddelde en zowel de inzet op de doelgroepvoorraad als op de totale voorraad, heeft iedere gemeente in de regio zijn eigen relevante context bij de individuele 'opgave' in het Meer Evenwicht scenario. Zo kan het zijn dat voor het behalen van 1% extra doelgroepvoorraad 40% van ieder nieuwbouwproject doelgroepvoorraad dient te zijn. Voor de invulling van de lokale mogelijkheden en onmogelijkheden wordt verwezen naar de biedingen (bijlage 3).

Uitvoering van de biedingen resulteert in een stap in de juiste richting:

De **totale woningvoorraad** benadert het doel zoals geformuleerd in paragraaf 2 en zal ruimschoots voldoen aan de verwachte ontwikkelingen in de woningbehoefte (WBR 2019).

Op het laten toenemen van de **doelgroepvoorraad** laten de biedingen vooruitgang zien en aan de woningbehoefteraming wordt voldaan, maar er is nog niet voldoende vooruitgang om het einddoel zoals geformuleerd in paragraaf 2 te behalen. Met de gemaakte stap van een netto toevoeging van 6.749 doelgroepwoningen wordt het doel (11.550 woningen) niet bereikt.

De segmenten van de doelgroepvoorraad worden gezien als communicerende vaten. Wel is de aanvullende afspraak gemaakt dat er in het DAEB-segment netto minimaal 12.000 DAEB-woningen worden toegevoegd. De corporaties realiseren in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 minimaal 17.722 DAEB-woningen (bruto), met een netto groei van 12.666 DAEB-woningen. Aan de afspraak om ten minste een netto groei van 12.000 **DAEB-woningen** te realiseren kan dus worden voldaan gezien de biedingen. Dit is een ambitieuze doelstelling waarbij de corporaties hun organisaties in stelling moeten brengen om de jaarlijkse productie te verdrievoudigen.

Het in paragraaf 2 geformuleerde doel ten aanzien van de **beschikbaarheid** wordt behaald.

Met de biedingen worden de gestelde doelen voor de doelgroepvoorraad en de **spreiding** daarvan nog niet gehaald. Het alsnog halen van die doelen zal een meerjarige gezamenlijke focus en inspanning van de gemeenten vergen, alsook afstemming tussen gemeenten onderling om de totale doelgroepvoorraad te laten toenemen.

Onderstaande twee tabellen tonen een samenvatting van de ontwikkeling van de totale voorraad, de doelgroepvoorraad, de spreiding en de DAEB-voorraad in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030:

	Totale voorraad			Doelgroepvoorraad			Spreiding		
	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	ME-scenario 2030	Bod 2030
Delft	50.610	59.010	64.235	27.800	28.380	28.400	55%	48%	44%
Den Haag	259.260	306.770	292.133	145.440	146.520	146.030	56%	48%	50%
Leidsch.-Voorburg	36.780	39.270	39.270	15.770	16.210	16.240	43%	41%	41%
Midden-Delfland	7.880	8.330	8.390	1.670	2.230	1.769	21%	27%	21%
Pijnacker-Nootdorp	21.130	23.270	23.572	4.210	5.850	5.050	20%	25%	21%
Rijswijk	26.670	31.200	32.406	13.910	14.400	13.974	52%	46%	43%
Wassenaar	12.190	12.720	13.102	3.770	4.330	3.989	31%	34%	30%
Westland	44.440	49.050	51.840	10.800	14.750	13.105	24%	30%	25%
Zoetermeer	56.200	64.970	65.439	23.250	25.470	24.812	41%	39%	38%
Haaglanden	**515.160**	**594.650**	**590.387**	**246.620**	**258.140**	**253.369**	**48%**	**43%**	**43%**

Bron: 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021)

DAEB	Toevoeging			Onttrekking		
	hard	zacht	totaal	hard	zacht	totaal
Delft	500	1.925	2.425	-450	-225	-675
Den Haag	1.734	7.506	9.240	-861	-2.139	-3.000
Leidsch.-Voorburg	170	580	750	0	0	0
Midden-Delfland	82	9	91	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	816	54	870	0	0	0
Rijswijk	504	9	513	-160	-9	-169
Wassenaar	136	113	249	-86	0	-86
Westland	1.425	900	2.325	0	-300	-300
Zoetermeer	561	698	1.259	-399	-427	-826
Haaglanden	**5.928**	**11.794**	**17.722**	**-1.956**	**-3.100**	**-5.056**

Bron: 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021)

Partijen vinden het belangrijk om de samenwerking voort te zetten en spreken af dat iedere partij zich zal inspannen voor een maximaal resultaat. Hier is nog intensievere samenwerking en commitment op de doelgroep- (waaronder DAEB-) plannen voor nodig. Dit gaat om commitment tussen gemeenten onderling, maar zeker ook tussen gemeenten, corporaties en provincie. Het vervolgtraject vraagt om een gezamenlijke inspanning om de gestelde doelen te behalen en de betrokkenheid van de Rijksoverheid te vergroten.

5. WERKAFSPRAKEN

Met het oog op het behalen van de in paragraaf 2 benoemde doelen voor 2030 spreken de partijen het volgende af:

Behalen van de doelen

1. Partijen werken actief toe naar het behalen van de gestelde doelen in de periode tot 2030.
2. Monitoring is gericht op het behalen van de doelen en op de uitvoering van de biedingen.
3. Indien partijen mogelijkheden zien om meer woningen te realiseren, hanteren zij de gestelde doelen als kaderstellend.
4. Om de doelen te behalen en om op lokaal niveau tot een gezamenlijke vertaling te komen van de regionale ambitie ten aanzien van de realisatie van de DAEB-woningen naar concrete woningbouwlocaties, vindt dit jaar een bestuurlijke gespreksronde plaats op gemeenteniveau tussen gemeente, betrokken corporatie(s) en de provincie. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Partijen hanteren hierbij een integrale, open en positieve blik. In de Bestuurlijke Tafel Wonen wordt de voortgang besproken.
5. In de gespreksronde beschreven bij werkafspraak 4 komen concreet twee zaken aan de orde:
    a. Ten eerste de concretisering van de aantallen DAEB-woningen van de biedingen. Daarbij worden de volgende vragen beantwoord:
        1. Welke corporatie gaat welke DAEB-woning bouwen?
        2. Op welke locatie?
    b. Ten tweede de casussen die nu stagnerend of belemmerend werken om een grotere bijdrage aan het behalen van de regionale doelen te leveren. Daarbij worden de volgende vragen beantwoord:
        1. Hoe kan er meer doelgroepvoorraad worden toegevoegd aan nieuwbouwplannen of bij ontwikkeling van nieuwe plannen?
        2. Wat zijn daarbij knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen?
        3. Op welke wijze kan iedere partij bijdragen aan het toevoegen van meer doelgroepvoorraad, indien alle partijen op creatieve en innovatieve wijze de casussen bespreken en hun schouders eronder zetten?
        4. Hoe kunnen we zo plannen dat eventuele tijdelijke dalingen in de omvang van de doelgroepvoorraad beperkt worden?
6. De gesprekken monden voor 15 december 2021 uit in:
    - Een overzicht waar de DAEB-woningen die in het bod staan gerealiseerd gaan worden, en door welke partij, in de periode tot 2030. Dit overzicht vormt een onderdeel van de lokale prestatieafspraken (resultaat van afspraak 5a).
    - Een overzicht van welke extra mogelijkheden nog ingezet kunnen worden om de doelen ten aanzien van de doelgroepvoorraad en de spreiding daarvan te bereiken en waar de resterende knelpunten nog zitten (resultaat van afspraak 5b).
7. In het gezamenlijke bestuurlijke overleg van medio december 2021 worden de opbrengsten van de gespreksronde besproken en worden deze verwerkt in dit tussenakkoord zodat dit tussenakkoord omgezet kan worden in een eindakkoord. Concretisering van de aantallen DAEB-woningen van de biedingen (resultaat van afspraak 5a) is onafhankelijk van het al dan niet tot stand komen van een eindakkoord. In het voorjaar van 2022 wordt de uitvoering van de gemaakte afspraken op lokaal niveau bestuurlijk besproken. In de zomer van 2022 beoordeelt de provincie het resultaat van de gemaakte afspraken.

Ontwikkeling totale voorraad

8. In de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 neemt de woningvoorraad in Haaglanden toe met netto 75.227 woningen.
9. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het inzetten van hun beleidsinstrumenten en capaciteiten om minimaal het aantal woningen van hun bod te realiseren in de totale voorraad. Daarbij hebben zij de overige partijen van dit tussenakkoord en/of particuliere partijen nodig.
10. Partijen zetten zich maximaal in om zachte plannen hard te maken en grijpen alle instrumenten aan (onder andere van de Rijksoverheid) om dit mogelijk te maken.

Ontwikkeling doelgroepvoorraad

11. De partijen realiseren op basis van de biedingen in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 21.065 doelgroepwoningen (bruto), met een netto groei van 6.749 doelgroepwoningen.
12. De segmenten van de doelgroepvoorraad worden gezien als communicerende vaten. Wel is de aanvullende afspraak gemaakt dat er in het DAEB-segment netto minimaal 12.000 DAEB-woningen worden toegevoegd. De corporaties realiseren in de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 minimaal 17.722 DAEB-woningen (bruto), met een netto groei van 12.666 DAEB-woningen. Dit is een ambitieuze doelstelling waarbij de corporaties hun organisaties in stelling moeten brengen om de jaarlijkse productie te verdrievoudigen. Om naar deze capaciteit te kunnen opschalen is continuïteit in deze afspraak noodzakelijk.
13. Gemeenten hebben een belangrijke rol bij de realisatie van de DAEB-woningen, met name de inspanningsplicht om locaties te faciliteren om de DAEB-voorraad van het eigen bod te realiseren. De facilitering kan bestaan uit het beschikbaar stellen van eigen grond, indien aanwezig. Het faciliteren van locaties kan ook gebeuren indien grond niet in bezit is van gemeenten, door corporaties en particuliere partijen met elkaar in contact te brengen en het belang te benadrukken, dan wel door in (anterieure) overeenkomsten met particuliere partijen afspraken te maken die de lokale corporatie(s) een positie geven. Ook hebben de gemeenten reguleringsinstrumenten tot hun beschikking zoals de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening.
14. Woningen uit het particuliere segment kunnen worden beschouwd als doelgroepwoningen indien zij voldoen aan de instandhoudingstermijnen zoals beschreven in de memo ‘Werkafspraken particuliere segment’ (zie bijlage 5):

    <u>Particuliere huur tot €720 (prijspeil 2019):</u>

    - Instandhouding **tot 15 jaar**: woningen worden **niet** meegenomen voor de doelgroepvoorraad;
    - Instandhouding van **15 tot en met 25 jaar:** woningen worden **deels (½)** meegenomen voor de doelgroepvoorraad;
    - Instandhouding **langer dan 25 jaar:** woningen worden **volledig** meegenomen voor de doelgroepvoorraad.

    <u>Particuliere koop tot €180.000 (prijspeil 2019):</u>

    - Instandhouding **tot 10 jaar:** woningen worden **niet** meegenomen voor de doelgroepvoorraad;
    - Instandhouding **van 10 jaar en langer**: woningen worden **volledig** meegenomen voor de doelgroepvoorraad.

Als de afgesproken minimum periode van bereikbaarheid voor de doelgroep is verlopen en de woningen voor een hoger bedrag worden verhuurd dan de liberalisatiegrens, worden de woningen niet meer meegerekend tot de doelgroepvoorraad. Indien nodig wordt de doelgroepvoorraad dan aangevuld.

15. Flexwoningen kunnen worden beschouwd als doelgroepwoningen -onafhankelijk van welke partij deze woningen ontwikkelt- indien zij voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in de memo 'Werkwijze Flexwoningen' (voor BO 30 oktober 2020). Ook flexwoningen die binnen bijvoorbeeld 6 of 10 jaar worden opgeleverd in de periode 2019-2030, verlichten de druk op de regionale woningmarkt. Daarom zal door de provincie in deze bestuursperiode met een positieve grondhouding worden gekeken naar het opleveringsjaar van de flexwoningen in de periode tot 2030, mits de voorraad flexwoningen niet de vervanger wordt van de reguliere voorraad en slechts een tijdelijke schil vormt waarbij de verhouding regulier/flexibele schil in verhouding is.

Ontwikkeling spreiding

16. Partijen blijven zich inzetten op een ongedeelde regio en spreiding van de doelgroepvoorraad.
17. Indien gemeenten mogelijkheden zien om meer woningen te realiseren, hanteren zij de verhoudingen (zowel aantallen als percentages) van het Meer Evenwicht scenario als kaderstellend.
18. Bij de driejaarlijkse actualisatie van de woningbehoefteraming worden ook de gevolgen voor het Referentiescenario en het Meer Evenwicht scenario in kaart gebracht.

Beschikbaarheid voor de doelgroep

19. Per gemeente wijzen de corporaties per 1 januari 2022 jaarlijks minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe (incl. nieuwbouw) aan de primaire doelgroep (voorheen huurtoeslag doelgroep). De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw en geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren. Gemeenten die nu ver boven dit gemiddelde zitten, zien dit niet als een mogelijkheid om te zakken.
20. Ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep in particuliere huurwoningen verwijzen we naar de memo 'Werkafspraken particuliere segment' (zie bijlage 5). Het uitgangspunt is om de gehele beschikbare doelgroepvoorraad inzichtelijk te maken voor de doelgroep bij Woonnet Haaglanden. Partijen formeren een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties, PZH, huurders en grote verhuurders/markpartijen. Deze werkgroep adviseert over de haalbaarheid en wenselijkheid van het verhuren van het particuliere segment via Woonnet Haaglanden. De besluiten die naar aanleiding van deze adviezen worden genomen, krijgen een plek in de regionale woonvisie.

Monitoring en borging van de afspraken

21. Voor de afspraken ten aanzien van de monitoring en borging van de afspraken is een 'werkgroep Monitoring' geformeerd. De bestuurlijke opdrachtgevers hebben een bestuurlijke opdracht geformuleerd aan de werkgroep Monitoring (zie bijlage 4). Uitgangspunt is dat binnen de monitor aandacht is voor de volgende vier onderdelen:
    - de monitoring van de afspraken in dit tussenakkoord;
    - de monitoring van de realisatie biedingen en de doelen;
    - de toetsing van bronnen aan actualiteit;
    - en de neveneffecten (zoals mogelijke effecten op slaagkansen).

22. In de bestuurlijke opdracht aan de werkgroep Monitoring staan de volgende afspraken:
    - Jaarlijks monitoren partijen de data met betrekking tot de afspraken en de biedingen. Dit wordt met alle opdrachtgevers besproken in het gezamenlijke bestuurlijke overleg.
    - De partijen actualiseren de bronnen voor de aannames bij de geformuleerde afspraken en doelen driejaarlijks, waarvan de eerste keer in 2022. Eén van deze bronnen is de woningbehoefteraming (WBR).
    - De neveneffecten worden jaarlijks gemonitord en volgen uit de (half)jaarrapportages van SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden).
    - De werkgroep monitoring operationaliseert de inhoud van de monitor, definities en databronnen.
    - De werkgroep werkt een geschikte vorm voor de monitor uit.
    - Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats van de monitor (wetende dat de afspraken, de biedingen en neveneffecten jaarlijks geactualiseerd kunnen worden en het toetsen van de aannames driejaarlijks gebeurt).
    - De werkgroep werkt op basis van beschikbaarheid van de gegevens uit wat een logisch moment is om jaarlijks de monitor te actualiseren.
    - De werkgroep monitoring is verantwoordelijk voor het (laten) ontwikkelen van de monitor.
    - Ontwikkeling van de monitor wordt uitbesteed, het beheer en eigenaarschap ligt bij de opdrachtgevers.
    - De memo voor de werkafspraken inzake de uitbesteding wordt afzonderlijk geagendeerd indien er een beeld is van de kosten.

Regionale kaders

23. De regio Haaglanden is de regio met de grootste opgave en meest beperkte investeringscapaciteit van de corporaties. Partijen spannen zich gezamenlijk in om dit knelpunt (integraal) onder de aandacht te brengen van het Rijk, in combinatie met het realiseren van de groei van de voorraad en het zorgdragen voor meer spreiding.
24. Gemeenten starten in 2021 met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie.
25. Gemeenten streven ernaar de lokale huisvestingsverordeningen onderling af te stemmen, inclusief urgenties en andere ‘voorrangsregelingen’, zodat het systeem van woonruimteverdeling gelijk blijft naar woningzoekenden. Aanvullend aan het bepaalde in artikel 6 van de Huisvestingswet 2015, overleggen de colleges van B&W bij de inhoudelijke voorbereiding van de voorgenomen vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening tijdig, dat wil zeggen in een vroeg stadium, met de corporaties (regionaal en lokaal) en SHH. De lokale beleidsruimte wordt ingezet om de lokale problematiek in de woningmarkt op te vangen. Corporaties dragen er zorg voor dat de vrijkomende DAEB-voorraad zoveel mogelijk wordt aangeboden op de gezamenlijke regionale website. Zij verantwoorden afwijkingen hiervan halfjaarlijks in de Jaarmonitor.
26. Over onderwerpen die onder het primaat van lokale gemeenteraden vallen zoals grondprijzen, parkeernormen en legeskosten worden geen regionale afspraken gemaakt. Partijen kunnen lokaal in gesprek gaan ten aanzien van de sociaal conforme voorwaarden die noodzakelijk zijn om de nieuwbouwopgave te kunnen realiseren.
27. Dit tussenakkoord ‘Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap’ vervangt het convenant ‘Gaten dichten in Haaglanden’ (2017) en de Regionale

Prestatie Afspraken (RPA 2015-2019) ten aanzien van de voorraadontwikkeling in de regio Haaglanden.

Lokale kaders

28. Gemeenten werken de afspraken opgenomen in dit regionale tussenakkoord met de lokale corporaties en huurdersvertegenwoordigers uit en vertalen de afspraken in dit tussenakkoord in de lokale prestatieafspraken.
29. Gemeenten en corporaties zijn vanzelfsprekende partners bij het invullen van de volkshuisvestelijke opgave.

Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeenten

30. De gemeenten geven gezamenlijk invulling aan de afspraken uit dit tussenakkoord en aan het eigen bod en blijven de doelen zoals geformuleerd in paragraaf 2 nastreven.
31. Als een gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken, dan stuurt de betreffende gemeente actief bij. Indien nodig, maakt die gemeente zelf een voorstel aan de Bestuurlijke Tafel Wonen voor bijsturing om zo alsnog de afspraken na te komen.
32. De gemeenten spreken elkaar aan op ieders individuele verantwoordelijkheid en op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Over een eventuele afwijking van de afspraken wordt bestuurlijk verantwoording afgelegd.
33. De gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken in dit tussenakkoord, in samenwerking met alle relevante partijen, zoals de corporaties, huurders, provincie en waar mogelijk de particuliere sector c.q. marktpartijen.
34. De individuele gemeenten brengen lokale visies en/of lokaal woonbeleid indien mogelijk in lijn met dit tussenakkoord, bij de eerste herziening van het lokale woonbeleid, en dragen zorg voor verankering van deze afspraken in de eerstvolgende cyclus van de lokale prestatieafspraken. Dit laatste in samenspraak met corporaties en huurders.

Corporaties

35. De corporaties geven gezamenlijk invulling aan de afspraken uit dit tussenakkoord waar zij een rol bij hebben, en spreken elkaar hierbij aan op ieders individuele én gezamenlijke verantwoordelijkheid.
36. De corporaties geven gezamenlijk invulling aan de realisatie van minimaal 17.722 DAEB-woningen, leidend tot een minimale netto groei van de voorraad DAEB-woningen met 12.666 woningen.
37. De corporaties spannen zich in voor de regionale opgave. Eventueel kunnen woningen worden gerealiseerd buiten de ‘eigen’ gemeenten, indien mogelijk en passend binnen het beleid van de corporatie.
38. Corporaties sturen op een gedifferentieerde en toekomstbestendige voorraad en hanteren daarbij een eigen strategie. Uitbreiding van de voorraad door een corporatie past in diens portefeuillestrategie en wordt lokaal afgestemd met de gemeente.
39. De (individuele) corporaties dragen in samenspraak met de gemeenten en huurders zorg voor de verankering van de afspraken in dit tussenakkoord in de lokale prestatieafspraken en gaan in gesprek over het nastreven van de doelen zoals geformuleerd in paragraaf 2.

SHH

40. De SHH onderschrijft de afspraken die gemaakt worden tussen partijen om de komende jaren 17.722 DAEB woningen toe te laten voegen door corporaties, leidend tot een minimale netto groei van de voorraad DAEB-woningen met 12.666 woningen.
41. De SHH monitort de afspraken die regionaal gemaakt worden, conform de werkafspraken onder 'Monitoring en borging van de afspraken'.
42. Afspraken op lokaal niveau blijven een eigen verantwoordelijkheid voor de aangesloten leden van de SHH.

Provincie Zuid-Holland

43. De provincie onderschrijft de doelen zoals geformuleerd in paragraaf 2 en hecht daarbij extra waarde aan voldoende woningen in de doelgroepvoorraad en een evenwichtige spreiding hiervan.
44. De provincie zal middels de gezamenlijke en eigen monitoring van de afspraken opgenomen in dit tussenakkoord en het jaarlijkse woningbouwprogramma toezien op de realisatie van de gemaakte afspraken door de regio, in het bijzonder op de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad in de verschillende woningbouwprogrammeringen. De provincie beoordeelt biedingen en woningbouwprogramma's om te bezien of deze een maximale inspanning tonen op weg naar het Meer Evenwicht scenario.
45. De provincie zal zich inzetten voor het benutten van kansen en het (gezamenlijk) proactief zoeken naar en bevorderen van mogelijkheden om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten de in paragraaf 2 gestelde doelen realiseren. Indien nodig of wenselijk zal de provincie haar instrumentarium inzetten (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningsinstrumenten, lobby-kracht en subsidies) en partijen aanspreken om te bevorderen dat zowel de regio als individuele gemeenten de gestelde doelen in voldoende mate realiseren.

6. ONDERTEKENING

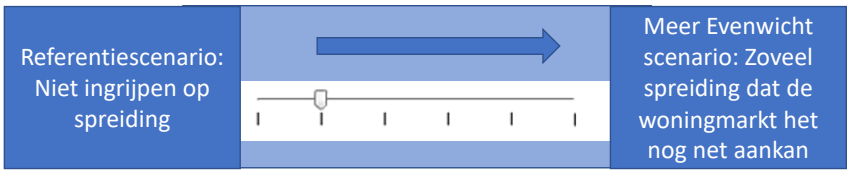
Datum:

De wethouders Wonen, te weten:	**De bestuurders van de corporaties:**
..... [Naam], gemeente Delft	..... [Naam], Arcade
..... [Naam], gemeente Den Haag	..... [Naam], De Goede Woning
..... [Naam], gemeente Leidschendam-Voorburg	..... [Naam], Haag Wonen
..... [Naam], gemeente Pijnacker-Nootdorp	..... [Naam], Rijswijk Wonen
..... [Naam], gemeente Rijswijk	..... [Naam], Rondom Wonen
..... [Naam], gemeente Wassenaar	..... [Naam], Staedion
..... [Naam], gemeente Westland	..... [Naam], Stichting Duwo
..... [Naam], gemeente Zoetermeer	..... [Naam], Stichting Vestia
	..... [Naam], Vidomes
De Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden:	..... [Naam], Wassenaarsche Bouwstichting
..... [Naam]	..... [Naam], Woningbouwvereniging St Willibrordus
De provincie Zuid-Holland:	..... [Naam], Wonen Midden-Delfland
..... [Naam]	..... [Naam], Wonen Wateringen
	..... [Naam], Woonbron
	..... [Naam], Wooninvest

BIJLAGE 1: BEGRIPPEN EN TOELICHTINGEN

Begrip	Toelichting
Doelgroepvoorraad	De doelgroepvoorraad bestaat uit drie segmenten: • DAEB-woningen van zowel SVH- als niet-SVH corporaties. • Particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021). • Koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 190.000 (prijspeil 1-1-2021).
Overige voorraad	Alle woningen die niet tot de doelgroepvoorraad behoren. Dan gaat het dus om niet- DAEB-woningen van corporaties, particuliere huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan € 190.000 (prijspeil 1-1-2021).
DAEB-woningen	De woningen die door de corporaties administratief zijn ondergebracht in de DAEB-tak. Een DAEB-dienst valt binnen de kerntaak van een woningcorporatie, beschreven in Woningwet artikel 47.
Particuliere huur(woningen)	Alle huurwoningen die geen eigendom zijn van een woningcorporatie. Het gaat om woningen die eigendom zijn van kleine particuliere beleggers (natuurlijke personen), makelaars, bedrijven en grotere institutionele beleggers.
Verschil sociale koopgrens en particuliere koopgrens van de doelgroepvoorraad	Er dient een verschil te worden gemaakt tussen de 'sociale koopgrens' en het particuliere koopsegment van de doelgroepvoorraad omdat niet alle woningen tot de sociale koopgrens meetellen als doelgroepvoorraad in het tussenakkoord. • De grens van de 'sociale koopgrens' zoals eerder met elkaar is vastgesteld, wordt niet aangepast en zal, indien gewenst, ook nog gemonitord worden zodat inspanningen op basis van eerdere afspraken nog steeds in beeld blijven. De grens van de sociale koopgrens staat ondertussen na indexatie 1-1-2021 op € 203.000 WOZ-waarde. • Voor het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmark in Haaglanden - de eerste stap' is bepaald welk deel van de 'sociale koop' wordt meegeteld als doelgroepvoorraad. Daarvoor is de leidraad dat de woningen daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep en wordt het advies hierover van ABF gevolgd voor het gehele verdere proces. Bij de start van dit proces stond de grens van het particuliere koopsegment in de doelgroepvoorraad op € 180.000 WOZ-waarde (prijspeil 1-1-2019). De grens van het particuliere koopsegment in de doelgroepvoorraad staat ondertussen na indexatie op € 190.000 WOZ-waarde (prijspeil 1-1-2021). • In de biedingen van de tweede ronde zijn beide categorieën (sociale koop en particuliere koopsegment doelgroepvoorraad) opgegeven. • We maken gebruik van een geactualiseerd prijspeil voor het particuliere koopsegment in de doelgroepvoorraad.
Ontwikkeling prijspeil en particuliere segmenten	• Particuliere huursegment: Het particuliere huursegment van de doelgroepvoorraad volgt de ontwikkeling van de liberalisatiegrens. • Particulier koopsegment: Bestuurlijk is het advies van ABF gevolgd om naar NIBUD te kijken om te bepalen wat een eenpersoons huishouden uit de doelgroep kan bekostigen. Dit noemen we de NIBUD-methodiek. Jaarlijks wordt de NIBUD-methodiek uitgevoerd om de prijsgrens van het particuliere koopsegment voor de doelgroepvoorraad te bepalen (voor de werkgroep Monitoring zal dit het ijkpunt zijn om de WOZ-waarden van de bestaande voorraad te kunnen indelen).
Flexwonen/ flexwoning	Het beleid ten aanzien van flexwoningen is in het provinciale Omgevingsbeleid opgenomen. Hieronder treft u de criteria aan op basis waarvan flexwoningen zijn meegerekend als doelgroepvoorraad en de provinciale voorwaarden waaronder de provincie in deze bestuursperiode medewerking verleent aan specifieke ruimte voor 'flexwoningen' - los van het toegestane woningbouwprogramma inclusief overprogrammering.

	1. Het gaat om nieuwe woningen, te weten (on)zelfstandige woningen of 'woonunits', die voor de duur van minimaal vijf jaar tijdelijk (= voor bepaalde duur) verhuurd worden conform de wettelijke regels. a. Ook de woningen die worden gerealiseerd door transformatie van niet-woning naar woning, zijn 'nieuwe woningen'. b. De woningen dienen minimaal vijf jaar op eenzelfde plek te staan in de periode 2019-2030. c. We merken op dat een exploitatie van vijf jaar bij lange na niet genoeg is om een rendabele exploitatie te realiseren. d. In het tussenakkoord worden alleen zelfstandige woningen meegerekend als doelgroepwoningen. 2. De gemeente heeft de afspraken met de eigenaar of exploitant over het voorgaande in een overeenkomst vastgelegd of in vergunningsvoorwaarden (bijvoorbeeld tijdelijke ontheffing bestemmingsplan). 3. De woningen moeten conform het omgevingsbeleid van PZH binnen vijf jaar opgeleverd worden (vanwege de actuele spanning op de woningmarkt). Echter, ook flexwoningen die binnen bijvoorbeeld zes of tien jaar worden opgeleverd in de periode 2019-2030, verlichten de druk op de regionale woningmarkt. Daarom zal door de provincie in deze bestuursperiode met een positieve grondhouding gekeken worden naar het opleveringsjaar van de flexwoningen in de periode tot 2030, mits de voorraad flexwoningen niet de vervanger wordt van de reguliere voorraad en slechts een tijdelijke schil vormt waarbij de verhouding regulier/flexibele schil in verhouding is. 4. In de huisvestingsverordening moet bij het opleveren van de allereerste flexwoningen opgenomen zijn dat het bepaalde in artikel 11.a. en 11.b. van de huisvestingswet 2014 van toepassing is. Dit is in de huisvestingsverordening reeds opgenomen. 5. De plannen voor flexwoningen moeten in het regionale woningbouwprogramma, dat bij de regionale woonvisie behoort, opgenomen worden (inclusief markering als 'flexwoning'), waarbij in een aanvullende projectbeschrijving ingegaan wordt op de wijze waarop aan bovenstaande voorwaarden is of wordt voldaan. Naast deze voorwaarden is het provinciale Omgevingsbeleid van toepassing.
Harde en zachte plannen	In de gemeentelijke biedingen wordt onderscheid gemaakt tussen harde, waarschijnlijke en onzekere plannen. De laatste twee categorieën vallen onder de zachte plannen. Bij deze drie categorieën worden de volgende definities gehanteerd: • Harde plannen: onder een hard plan worden plannen verstaan waarbij er sprake is van een omgevingsvergunning of minimaal een vastgesteld bestemmingsplan of als er bindende contracten zijn. • Waarschijnlijke plannen: onder een waarschijnlijk plan worden plannen verstaan waarbij een bestemmingsplan in voorbereiding is of waar er intentionele afspraken zijn gemaakt. • Onzekere plannen: dit zijn alle overige plannen.
Woningbehoefteraming 2019 (WBR)	De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) is bedoeld als 'neutrale' kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt de provincie Zuid-Holland nieuwe woningbehoefteramingen. WBR2019 is een scenarioberekening met behulp van een demografisch model waarbij (o.a.) wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. Deze scenarioberekening wordt gebruikt om te zien hoe bouwplannen zich verhouden tot de 'eigen behoefte'. De uitkomsten van de WBR2019 zijn uitgedrukt in de gewenste toename van de woningvoorraad.
Woningbouwprogramma (WBP)	Het woningbouwprogramma (WBP) is de planning waarin alle te realiseren woningen staan van de gemeente. De opgetelde gemeentelijke woningbouwprogramma's vormen het regionale woningbouwprogramma.
De keuze voor WBR óf WBP voor de totale	De extra opgave van sommige gemeenten wordt omarmd, in verband met de huidige woningnood.

aantallen te realiseren woningen	Iedere gemeente heeft aangeven waar ze voor kiest: de WBR-versie (behoefte) óf de WBP-versie (extra aantallen woningen, gebaseerd op reeds geplande voorraad). ABF heeft voor beide opties het referentiescenario en het Meer Evenwicht scenario berekend.
Woningcorporatie	Toegelaten instelling (volkshuisvesting) op grond van Woningwet artikel 19, afgekort corporatie.
Streefvoorraad en scenario's	De regionale streefvoorraad geeft aan hoe de woningvoorraad er in de regio in 2030 uit zou moeten zien om zo goed mogelijk aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Daarbij is de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de provincie Zuid-Holland het kader dat aangeeft hoe de totale woningvoorraad per gemeente zich per saldo zou moeten ontwikkelen. De streefvoorraad kleurt die aantallen van de WBR kwalitatief in naar woningkenmerken (huur/koop en prijsklasse). De streefvoorraad kan dus worden gezien als een 'kwalitatieve inkleuring' van de WBR. In de streefvoorraad wordt per gemeente onderscheid gemaakt tussen de doelgroepvoorraad en de overige voorraad. Beide delen van de voorraad bestaan elk weer uit meerdere prijsklassen. Op regionaal niveau is er één streefvoorraad. Per gemeente zijn er twee varianten op de streefvoorraad: het Referentiescenario en het scenario Meer Evenwicht. In het Referentiescenario wordt geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. In scenario Meer Evenwicht wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. Het doel van het scenario Meer Evenwicht is het verkleinen van de verschillen tussen gemeenten in 2030 als het gaat om het percentage van de woningvoorraad dat tot de doelgroepvoorraad behoort. Het scenario Meer Evenwicht laat zien wat er 'woningmarkttechnisch' maximaal mogelijk is qua evenwichtigere spreiding van de doelgroepvoorraad. Dat wil zeggen: wat er maximaal mogelijk is zonder dat het functioneren van de woningmarkt onder (te) grote druk komt te staan. 

Bijlage 2: rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen' (RIGO, 8 juli 2021)

Bijlage 3: Biedingen gemeenten

Bijlage 4: Bestuurlijke opdracht aan werkgroep monitoring

BIJLAGE 5: MEMO 'WERKAFSPRAKEN PARTICULIERE SEGMENT'

Besproken aan de Bestuurlijke Tafel Wonen (gemeenten) op 20 januari 2021

Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om de nieuw te realiseren woningen mee te tellen als doelgroepvoorraad, naast de bestaande definitie van de doelgroepvoorraad?

Uitgangspunt:

1. Nieuw te realiseren woningen dienen duurzaam inzetbaar te zijn voor de doelgroep. Dit betekent dat het behoud van deze woningen voor de doelgroep op een of andere manier geborgd moet zijn.
2. De prijs/kwaliteit verhouding van nieuw te realiseren woningen voegt daadwerkelijk iets toe voor de doelgroep in de stad. De werkgroep beveelt aan om regionaal minimale kwaliteitseisen op te stellen.

Voorwaarden toe te voegen particuliere huurwoningen

a) Voor de startsituatie van 2019 is prijspeil 2019 aangehouden van 720 euro. Bij het formuleren van het bod kan men rekening houden met de actuele liberalisatiegrens.
b) De te realiseren particuliere huurwoningen dienen een minimaal aantal jaren bereikbaar te blijven voor de doelgroep (tot de liberalisatiegrens).
    a. Voor de lopende gesprekken met private partijen wordt als minimum 15 jaar aangehouden.
    b. Voor nieuwe onderhandelingen, waar nog geen afspraken over instandhoudingstermijnen zijn gemaakt, wordt minimaal 25 jaar aangehouden als uitgangspunt, waarbij geldt "pas toe of leg uit"
    c. In het tweede bod wordt aangegeven wat de verhouding "lopend" en "nieuw" is.
    d. Indien het uitgangspunt van 25 jaar leidt tot een situatie waarbij de doelgroepvoorraad niet gerealiseerd kan worden, door zowel een particuliere partij óf een woningcorporatie, dan dient daar een toelichting op te worden gegeven aan het bestuurlijk overleg.
    e. Indien vervolgens blijkt dat het uitgangspunt van 25 jaar leidt tot een situatie waarbij de doelgroepvoorraad niet gerealiseerd kan worden, telt de termijn van 15 jaar als absolute minimum. En deze voorraad telt dan voor de helft mee als doelgroepvoorraad.
c) In het jaarlijks aan te leveren woningbouwprogramma wordt aangegeven op welke wijze de afspraken met de ontwikkelaar/eigenaar zijn gemaakt om de woningen het afgesproken minimum aantal jaren bereikbaar te houden voor de doelgroep.
d) In het woningbouwprogramma wordt aangegeven op welke wijze met de ontwikkelaar/eigenaar is afgesproken dat de woningen jaarlijks gemonitord kunnen worden op eigenaar en huurprijs.
e) Als de afgesproken minimum periode van bereikbaarheid voor de doelgroep is verlopen en de woningen voor een hoger bedrag worden verhuurd dan de liberalisatiegrens, worden de woningen niet meer meegerekend tot de doelgroepvoorraad. Indien nodig, wordt de doelgroepvoorraad dan aangevuld. Een voorstel voor monitoring wordt hiertoe uitgewerkt.

f) Het uitgangspunt is om de gehele beschikbare doelgroepvoorraad inzichtelijk te maken voor de doelgroep bij Woonnet Haaglanden.
g) Er wordt een werkgroep geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten, PZH, SVH, SHH en grote verhuurders/markpartijen. Deze werkgroep adviseert over de haalbaarheid en wenselijkheid van het verhuren van het particuliere segment via Woonnet Haaglanden.

De precieze opdracht voor de werkgroep zal ter besluitvorming worden voorgelegd. Een aantal principes is reeds met elkaar afgestemd. Zo is er uitgesproken dat kleine particuliere verhuurders (bv < 100 woningen in de verhuur) niet participeren. Ten aanzien van de bijzondere doelgroepen is uitgesproken dat de verantwoordelijkheid voor deze groepen centraal staat. Of zij nu in de DAEB of in het particuliere segment worden gehuisvest, de benodigde zorg moet geregeld zijn.

Besluitvorming op basis van de adviezen van de werkgroep worden onderdeel van de regionale woonvisie.

Voorwaarden toe te voegen particuliere koopwoningen

h) Bestuurlijk is het advies van ABF gevolgd om naar NIBUD te kijken om te bepalen wat een 1 persoons huishouden uit de doelgroep kan bekostigen. Daar is voor de startsituatie van 2019 een prijsgrens voor de woning voor aangehouden van maximaal 180k WOZ-waarde. Dit noemen we de NIBUD-methodiek. Jaarlijks wordt de NIBUD-methodiek uitgevoerd om de prijsgrens van het particuliere koopsegment voor de doelgroepvoorraad te bepalen. (Voor de werkgroep Monitoring zal dit het ijkpunt zijn om de WOZ-waarden op te kunnen indelen van de bestaande voorraad)
i) Dat woningen bij de tweede eigenaar nog bereikbaar zijn voor de doelgroep is, in de huidige markt, onwaarschijnlijk. Duurzame inzetbaarheid voor de doelgroep is in het particuliere koopsegment naar verwachting lastig te waarborgen. Uitbreiding van het particuliere koopsegment in de doelgroepvoorraad vraagt naar verwachting creatieve producten en/of contractvormen.
j) Om de duurzame inzetbaarheid zoveel mogelijk te borgen, worden alleen woningen waarvoor een instandhoudingtermijn van 10 jaar is geborgd meegerekend tot de doelgroepvoorraad.

Relevant voor de Werkgroep Monitoring

De voortgang van het particuliere segment moet bewaakt worden richting 2030, maar ook een doorkijk geven van het programma op de periode daarna. Ook zou op enig moment moeten worden geëvalueerd hoe effectief het programma is. Dit, omdat we het als aandachtspunt zien dat de duurzame beschikbaarheid van het particuliere segment voor de doelgroep niet goed geborgd is.