gemeente Nieuwkoop ROG

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 geven. 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.

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. Onze vraagtekens hierover worden versterkt door het feit dat wij in Nieuwkoop ternauwernood voldoende door de provincie aanvaarde plannen hebben om te voorzien in de in 2019 vastgestelde lokale behoefte van 1910 woningen tot 2030. 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.

Instandhoudingstermijn goedkope en betaalbare koopwoningen
Nieuwkoop ondersteunt het streven om betaalbare woningen zo lang mogelijk beschikbaar te maken voor de doelgroep. Echter heeft onze raad bewust de keuze gemaakt om voor

goedkope en betaalbare koopwoningen een instandhoudingstermijn van 5 jaar te hanteren, in plaats van het wettelijk maximum van 10 jaar dat nu in de RWA wordt voorgesteld. Er zijn geen gemeenten bij ons bekend die al ervaring hebben met de volledige instandhoudingstermijn van 10 jaar, waardoor de gevolgen van het hanteren van die termijn nog niet goed te overzien zijn. Wij voorzien echter nadelige gevolgen hiervan op de doorstroming op de woningmarkt. De maximale prijsgrens zorgt er naar onze verwachting voor dat men in veel gevallen in de woning zal blijven wonen totdat de instandhoudingstermijn is verstreken. Dit effect wordt versterkt in tijden van grote prijsstijgingen op de woningmarkt en door investeringen die men mogelijk na aankoop aan de woning doet en terug wil zien in de verkoopprijs. In het besef dat een kortere instandhoudingstermijn aan de andere kant het aantal betaalbare woningen in de voorraad relatief vermindert, onderzoeken wij welke andere, meer geschikte mogelijkheden er zijn om ook op de lange termijn betaalbaarheid te waarborgen. Onder andere bieden we met dit doel al startersleningen aan. Onze vraag aan de regio is om gemeenten op dit punt meer ruimte te bieden voor het maken van een eigen afweging en de keuze ten aanzien van de instandhoudingstermijn voor koopwoningen in de RWA vrij te laten, dan wel een minimale instandhoudingstermijn van 5 jaar 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.

Eerst bewegen, dan bouwen
Met de regio zien wij bereikbaarheid als een cruciale randvoorwaarde bij woningbouwontwikkelingen: eerst bewegen, dan bouwen. Daarom vragen we, gelet op de bevolkingsgroei die ook in de kleine kernen geprognotiseerd wordt, aandacht voor het openbaar vervoer in het landelijk gebied. We pleiten ervoor dat woningbouw niet alleen plaatsvindt in de stad waar al een goed OV-netwerk ligt, maar juist voor het verbeteren van verbindingen in en met de dorpen. Dit zorgt voor meer woongenot en het autogebruik en de noodzaak voor het hebben van een tweede auto wordt hiermee terug gedrongen. Dat vermindert vervolgens niet alleen de CO^2-uitstoot, maar het dringt ook files van en naar de stad terug. Daarnaast leidt het tot efficiënt ruimtegebruik, vanwege het verminderd aantal benodigde parkeerplaatsen.

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