GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND		Ontv.bev.
SECR.	INGEKOMEN OP 17 MRT 2021	Afdoen door
KCC		Kopie naar
Doc.nummer:		
Zaaknummer:		

2021-08451 (INK)

WONEN Midden-Delfland

Postadres
Postbus 82
3155 ZH Maasland

Bezoekadres
Langetaam 4
3155 TG Maasland

T 010 592 50 93
E info@wonenmd.nl
www.wonenmd.nl

NL63RABO0340403446
KvK Haaglanden 27212813
BTW NL 8036.30.050.B.01

College B&W van de
Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX Schipluiden

Maasland, 15 maart 2021

Kenmerk : AdK/21.104
Onderwerp : Reactie bod regionale woningmarktafspraken

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

U heeft als gemeente Midden-Delfland een concept bod gedaan voor de regionale woningmarktafspraken gericht aan de bestuurlijke tafel wonen. Dank dat u ons de gelegenheid biedt om hierop te reageren. Dat doen we graag. We lichten om te beginnen graag kort het perspectief toe waarmee we naar uw concept bod kijken. Vervolgens reageren we op een aantal inhoudelijke punten. Tot slot doen we een enkele suggesties over mogelijke beperkte aanpassingen of eventuele te maken procesafspraken.

<u>Perspectief Wonen Midden-Delfland: maximaal inzetten op verbeteren beschikbaarheid in de regio Haaglanden</u>
Op 17 februari jl. is de Actieagenda Wonen gepubliceerd. Deze Actieagenda Wonen maakt concreet hoe tot en met 2030 34 landelijk actieve partners samen willen werken aan goed wonen. Topprioriteit in deze Agenda is in tien jaar 1.000.000 woningen bijbouwen, waarvan indicatief 25% sociale huur en 10% middeldure huur. "Nieuwe woonwijken en gebieden moeten werkelijk toekomstbestendig worden, door slimme, duurzame gebiedsontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit en innovatie in de woningbouw. Opdrachtgevers streven binnen de gegeven financiële kaders naar energieneutraliteit, optimale bereikbaarheid met hoogwaardig OV en de fiets, klimaatadaptief, natuurinclusief en zo veel mogelijk circulair". Brancheorganisaties Aedes en VNG zijn trekkers geweest om tot deze agenda te komen. Wonen Midden-Delfland onderschrijft deze Actieagenda volledig.

We zien een groot woningtekort van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen in de regio Haaglanden. Dit is becijferd door onder andere ABF. Prioriteit twee en drie in de Actieagenda Wonen zijn de volgende:

- Wonen betaalbaar houden voor huurders en kopers.
- Wijken en buurten verbeteren en vitaal en leefbaar houden.

In de regio Haaglanden is al voor publicatie van de Actieagenda vanuit die filosofie geredeneerd. Samen proberen om de druk op de wijken met veel sociale huur iets te verlichten, samen meer evenwicht zoeken in realisatie van de nieuwbouwopgave.

Wonen Midden-Delfland ziet zich met een fors pakket aan opgaven geconfronteerd. We kunnen dit pakket opgaven aan en zien ruimte om meer te doen. We zien dat investeren in beschikbaarheid de meest urgente opgave is. Daar willen we ons in de regio – en het liefst in de gemeente Midden-Delfland – maximaal voor inzetten!

Reactie op concept bod Regionale Woningmarktafspraken

Wonen Midden-Delfland omarmt de Cittaslow filosofie en sturen op behoud van de bijzondere provinciale landschappen in de gemeente Midden-Delfland. Tegelijkertijd zijn veel gebieden aan de directe randen van de kernen grasland in bezit van boeren. Dit cultuurlandschap zorgt ook voor harde grenzen met de rand van bebouwing (woningen, bedrijventerreinen). Nederland is innovatief als het gaat om natuurinclusief bouwen. Wij willen graag bijdragen aan mooie natuurinclusieve landschapsovergangen. We vinden het jammer dat in het bod woningbouw sterk tegenover natuurbehoud wordt geplaatst. Daarnaast snappen we dat niet te hoog bouwen belangrijk is om het karakter van de kernen te behouden. We betreuren wel het gebrek aan creativiteit om als gemeente te willen te sturen op bijvoorbeeld nieuwe woonzorgvormen in centra van kernen met 3 of 4 lagen. Zeker in Den Hoorn – nabij Delft – zien we mogelijkheden om hier creatiever mee om te gaan.

In het bod wordt uitgegaan van netto toevoeging van 510 woningen in de periode van 1-1-2019 tot eind 2029. Het betreft voor het overgrote deel koopwoningen. Dit is in tegenstelling tot de Woon Behoefte Raming van ABF in het meer evenwicht scenario. Daarin wordt per saldo een toename van 560 sociale huurwoningen in de gemeente Midden-Delfland in de periode 2019-2030 beoogd. Én min of meer constant houden van de voorraad koopwoningen. In het concept bod zien we dat vrijwel de volledige beoogde toevoeging van sociale huur nu al (vrijwel) gerealiseerde plannen betreft. Verder gaat het om een zeer minimale toename. Na 2030 wordt een perspectief geschetst van groei van de voorraad met nog eens 45 sociale huurwoningen. De beoogde toevoeging van sociale huurwoningen is dus volstrekt niet in lijn met het meer evenwicht scenario; de gemeente Midden-Delfland maakt bewust een keuze voor (dure) koop. Wonen Midden-Delfland ziet deze toevoeging van sociale huurwoningen als zeer beperkt.

We zijn het met de gemeente eens dat €180.000,- in de praktijk geen reële bovengrens is voor sociale koop. We zien ook dat in het land de grens van sociale/goedkope/betaalbare koop steeds verder wordt opgerekt. Dan rijst de vraag of dit nog toegankelijk is voor bijvoorbeeld starters. Wij denken dat het veel effectiever is én voor meer kwaliteit zorgt om te sturen op 30% sociale huur binnen het totale nieuwbouwprogramma.

Proces rondom bod regionale woningmarktafspraken

In de aanhef van het concept bod staat dat het bod dient te zijn afgestemd met de lokale corporaties. Tot op heden heeft Wonen Midden-Delfland in het proces om te komen tot het bod nog geen afstemming ervaren. We zijn en worden gehoord, maar naar onze wensen zou het concept bod er fundamenteel anders uitzien. We zien weinig van onze reactie van 1 september op het concept bod terug in dit concept bod. De gemeente kiest voor het hanteren van een andere prioritering dan dat wat volgens Wonen Midden-Delfland maximaal aansluit op de regionale woonopgave.

WONEN
Midden-Delfland

Resumé
Wonen Midden-Delfland ziet dat de gemeente ondanks veranderende woningmarktomstandigheden blijft bij haar bestaande standpunten:

- 30% nieuwbouw sociaal, waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop;
- Per saldo vooral nieuwbouw koop;
- Beperkte regie en ambitie op de sociale bouwopgave;
- Behoud van groen en belang van bedrijventerreinen is leidend.

Het stelt Wonen Midden-Delfland teleur op basis van dit concept bod te ervaren dat de urgentie om snel meer nieuwbouw van sociale huur mogelijk te maken niet gedeeld wordt. Per saldo wordt slecht per project 15% sociale huur toegevoegd. Hiervan wordt een substantieel deel door particulieren ontwikkeld met beperktere restricties op behoud als sociale huur op termijn.

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met Linda van Barneveldt, manager wonen.

Met vriendelijke groet,
Wonen Midden-Delfland

Peter van Ling
Directeur – bestuurder