Memo

AAN : commissie MO
VAN : wethouder B.P.M. van der Stee
C.C. :
DATUM : 26 oktober 2021
BETREFT : Informeren commissie MO over uitkomst (Tussen)akkoord NWMA

Zoals eerder is toegezegd, ontvangt u bij deze ter bespreking in de commissie MO van 22 november 2021 het Tussenakkoord met betrekking tot de Nieuwe WoningMarkt Afspraken (NWMA).

Wat houdt het Tussenakkoord in?
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. Hiermee leggen partijen de resultaten vast die reeds behaald zijn. Het Tussenakkoord is bedoeld als eerste gezamenlijke stap op weg naar het behalen van de gestelde doelen voor 2030. Een opvolgend akkoord heeft tot doel een meer en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad te behalen. Totdat er een opvolgend akkoord is vastgesteld vigeert dit Tussenakkoord. Dit Tussenakkoord vervangt het Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' van 2017 en de Regionale Prestatie Afspraken (RPA2015-2019) ten aanzien van de voorraadontwikkeling in de regio Haaglanden.

Het hoofddoel van deze regionale samenwerking is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Dat 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.

Wat hieraan vooraf ging
Met de ondertekening van de Regionale Prestatieafspraken 2015 t/m 2018 heeft de gemeente Westland zich destijds aangesloten bij dit gemeenschappelijke doel van een ongedeelde woningmarktregio. In vervolg hierop is de ongedeelde regionale woningmarkt verder uitgewerkt en in 2017 zijn de Regionale Woonvisie 2017-2026 en het convenant Gaten Dichten, met instemming van de raad, ondertekend door de gemeente Westland. Het Tussenakkoord is een vervolg hierop. Echter, de opgave voor de regio is dermate groot dat aanvullende afspraken noodzakelijk zijn om te voorzien in de woningbehoefte van de doelgroep in de komende jaren.

Het proces van biedingen
Als eerste stap is op gemeentelijk niveau de opgave berekend. Hiertoe is opdracht verstrekt aan ABF. Het betreffende rapport " Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden (Spreiding doelgroepvoorraad in Haaglanden)" is in 2019 naar u toegestuurd. De door de provincie opgestelde Woningbehoefteraming 2019 is een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de omvang van de regionale opgave.

Nadat inzicht is verkregen in de regionale opgave werd van de gemeenten een 1e bod verwacht waarin de lokale bijdrage aan de regionale opgaven kenbaar wordt gemaakt. Na deze onderling

ALG BCR 003
21-0305088

Memo

besproken te hebben is een 2e (definitief) bod uitgebracht. De optelsom van deze 2e biedingen van de 9 gemeenten binnen de regio Haaglanden zou, mits de vooraf berekende opgave behaald wordt, de basis moeten zijn voor de NWMA (regionale woningmarktafspraken). Kortom, een vergelijkbaar traject zoals de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties doch zonder de inbedding in de woningwet.

De door uw raad vastgestelde Woonvisie vormt de basis voor het uitgebrachte 1e bod NWMA (reeds in uw bezit). Vanuit de gemeente Westland is aangegeven dat voor wat betreft het woningbouwprogramma “de rek eruit is” en dat aan het 2e bod geen extra te bouwen woningen zal bevatten. Toch wijkt het 2e bod getalsmatig af van het 1e bod door de overname van het Vestia-bezit en de gewijzigde weging van de te realiseren woningen. Dit heeft ertoe geleid dat de in de 1e bod genoemde 400 flexwoningen in het 2e bod volwaardig meetelde, maar de particuliere sociale huurwoningen juist slechts gedeeltelijk. Deze afwijkende weging is afhankelijk van wat is/wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst met betrekking tot de exploitatietermijn als sociale huurwoning. Daarnaast heeft de overname van het Vestia-bezit geleid tot een getalsmatige groei van het aantal DAEB woningen binnen de gemeente Westland. De uitkomsten van deze ronde vindt u terug het rapport: “Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. Eindrapport: Definitieve biedingen”.

In de periode tussen het 1e en 2e bod is door een aantal gemeenten het woningaantal in het bod aangepast en/of is tussen de verschillende prijscategorieën geschoven. In het geval van de gemeente Westland beperkte de discussie zich, zoals hiervoor al gemeld, tot de weging van de verschillende woningen/eigendomsvormen binnen de NWMA. Mede ingegeven door het onderhandelingsproces is besloten om op basis van deze biedingen een Tussenakkoord op te stellen en, daarna, deze biedingen samen met de woningcorporaties en de provincie verder uit te werken en te concretiseren.

Wat houdt het Tussenakkoord in voor Westland?
In het voorliggende Tussenakkoord is het 2e bod dat Westland heeft gedaan opgenomen. Dit 2e bod past binnen het kader van de woonvisie en houdt rekening met de ontwikkelingen rond de overname van het Vestia-bezit. Er is dus geen bezwaar tegen het tekenen van het Tussenakkoord als gemeente Westland. Er is evenwel nog wel een aantal aandachtspunten.

Aandachtspunten Tussenakkoord
Werkafspraak 22, 2e bullit*:* In de bestuurlijke opdracht aan de werkgroep Monitoring staan de volgende afspraken:

- 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) .

Bij het bepalen van de totale opgave is in ABF-rapport uitgegaan van de woningbehoefteraming 2019. Op zich is een actualisatie van de opgave/doelstelling als gevolg van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen een goede zaak. Echter met de wetenschap dat de woningbehoefteraming 2021 met 89.900 woningen zeer fors hoger is dan de 54.850 woningen uit de woningbehoefteraming 2019 weten wij nu dat deze actualisatie een groot effect heeft op de doelstelling/opgave. Mogelijk gaat dit ook de woonvisie en dus het door uw raad vastgestelde kader te buiten. Om te voorkomen dat het Tussenakkoord wordt uitgelegd als een ‘carte blanche’ naar een

hogere opgave dan nu in het Tussenakkoord voorligt, zal bij de ondertekening nadrukkelijk worden opgemerkt dat wij de in werkafspraak 22 genoemde actualisatie zien als actualisatie voor de monitoring en niet voor de doelstelling/opgave.

Werkafspraak 43 t/m 45:

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.*

De plannen voor 80% van de in de Westlandse biedingen opgenomen woningen zijn hard. Voor de realisatie van de beoogde extra sociale (huur)woningen zijn wij aangewezen op de resterende 20% plancapaciteit en mogelijke kansen die zich voor gaan doen. Met name voor het benutten van kansen moeten wij slagkracht hebben en daarmee kunnen rekenen op de pragmatische steun en medewerking van de provincie. Zeker als dit kansen buiten de BSD (Bestaand Stads- & Dorpsgebied, voorheen “rode contouren”) betreft.

Voor het benutten van kansen verwachten wij dat vanuit de provincie wederkerigheid wordt betracht. Flexibiliteit, meedenken en meewerken van/door de provincie is nodig om de ruimtelijke problematiek in Westland aan te pakken.

Planning besluitvorming

Na bespreking in de commissie MO van 22 november 2021 zal het college een besluit nemen over het ondertekenen van het Tussenakkoord.