

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 2021-20745 / 20Z.000969

Verzonden

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlagen 5

Datum

Onderwerp

Tussenakkoord woningmarktafspraken regio Haaglanden

26 oktober 2021

Geachte mevrouw, heer,

In de woningmarktregio Haaglanden ligt het tussenakkoord '*Samenwerken aan een solide woningmarkt Haaglanden, de eerste stap, 2021–2030*' voor. De bijdrage vanuit Midden-Delfland aan het versterken van de woningmarkt Haaglanden hebben wij geformuleerd in het door ons uitgebrachte bod. De consequenties van de afspraken in het tussenakkoord hebben in de praktijk voor Midden-Delfland een uitkomst die niet realistisch is. Daarom ondertekenen wij het tussenakkoord niet. In deze brief leggen wij nader uit waarom wij niet met het tussenakkoord instemmen.

Woningbouwopgave Haaglanden – Meer Evenwicht Scenario

In onze regio speelt een grote woningbouwopgave. De afgelopen drie jaar voerden wij hierover gesprekken met de acht andere gemeenten van de Bestuurlijke Tafel Wonen¹, de provincie Zuid-Holland, woningbouwcorporaties en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden. Naast werken aan de woningbouwopgave, willen de provincie en de grotere gemeenten een andere spreiding van doelgroepwoningen² over de regio. Van oudsher hebben stedelijke gemeenten in absolute en relatieve zin een hoger aantal doelgroepwoningen.

Om meer inzicht te verkrijgen in de woningmarkt heeft ABF op basis van een theoretisch rekenmodel twee scenario's berekend. Een '*Referentiescenario*' en een '*Meer Evenwichtscenario*'. In het referentiescenario wordt geen rekening gehouden met extra spreiding van de doelgroepvoorraad. In het Meer Evenwichtscenario wordt de doelgroepvoorraad evenwichtiger gespreid over de gemeenten van de regio. Dit scenario is een theoretisch model dat laat zien welke spreiding van doelgroepwoningen de regionale woningmarkt maximaal aan kan, voordat er leegstand ontstaat. Uit het Referentiescenario volgt dat er voor Midden-Delfland nagenoeg geen doelgroepwoningen bijgebouwd dienen te worden. Het Meer Evenwichtscenario betekent voor Midden-Delfland dat tot 2030 alleen doelgroepwoningen kunnen worden gebouwd. Het Referentiescenario en het Meer Evenwichtscenario zijn twee extreme uitersten, die voortvloeien uit een theoretisch rekenkundig model.

¹ De Bestuurlijke Tafel Wonen is een samenwerking tussen negen gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden voor onderlinge afstemming voor met name het sociale deel van de woningmarkt.

² De doelgroepwoningen worden gedefinieerd als bestaande uit drie segmenten: (1) DAEB-woningen van toegelaten instellingen, (2) particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 2019) en (3) koopwoningen met een waarde tot €180.000 (prijspeil 2019).

De deelnemende gemeenten van de Regio Haaglanden hebben twee keer een bod uitgebracht, waarin zij aangeven welke woningen zij zullen bouwen tot 2030 (agendapunt 10, raadscommissie 6 april 2021). Het opgedragen uitgangspunt van deze biedingen was te komen tot een 'aantoonbare stap' richting het uitgangspunt van het Meer Evenwichtscenario. Op basis van al deze biedingen is het actuele tussenakkoord opgesteld.

Tussenakkoord woningmarkt Haaglanden

Hoofddoel van dit akkoord is 'behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio'. Met de term ongedeelde regio wordt in deze context bedoeld dat we als één woningmarktregio komen tot een gelijkwaardige herverdeling van de huisvesting van sociale doelgroepen.

De partijen hebben in het voortraject vanuit de specifieke problematiek op de lokale woonmarkt uitgesproken niet het onmogelijke van elkaar te vragen. Uitgangspunt was te komen tot een aantoonbare stap richting de gewenste gelijkwaardige herverdeling. In het voorliggende tussenakkoord komt het er concreet op neer dat gemeenten met veel doelgroepwoningen hun percentage sociale woningen kunnen verlagen. Tegelijkertijd dient het realiseren van het aantal sociale doelgroepwoningen in de andere gemeenten verhoogd te worden. Voor Midden-Delfland zou dit, volgens de berekeningen, betekenen dat er tot 2030 geen andere woningen kunnen worden gebouwd dan doelgroepwoningen. Hiermee ontstaat in de praktijk een situatie die niet is op te vangen in onze lokale woonmarkt en daarmee ook strijdig is met de uitgangspunten die in het voortraject zijn besproken.

Samenvattend wordt van de deelnemende gemeenten gevraagd zich te committeren aan de volgende afspraken:

- a. (maximale) inspanningsverplichting van de deelnemende partijen om de gestelde doelen te behalen;
- b. gemeenten zijn verantwoordelijk voor het inzetten van hun beleidsinstrumenten en capaciteit om minimaal het aantal (sociale) woningen van hun bod te realiseren;
- c. worden er meer woningen gerealiseerd, dan wordt het percentage sociale woningen van het Meer Evenwichtscenario als uitgangspunt gehanteerd;
- d. monitoring en begeleiding door werkgroep en Provincie;
- e. voldoet een gemeente niet aan de afspraken zoals vastgelegd in het akkoord, dan kan de Provincie zijn instrumentarium inzetten.

Ons bod

De afgelopen decennia vervulde het gebied Midden-Delfland diverse stedelijke functies. Hiervoor zijn al in 1958 de zogenaamde 'rode contouren' om de dorpen vastgelegd. Dit heeft consequenties gehad voor de lokale woningmarkt, zoals beperkte bouwmogelijkheden en hoge prijzen. Desondanks hebben wij met ons recent uitgebrachte bod een maximale en positieve bijdrage geleverd aan de gevraagde groeiopgave voor Midden-Delfland en de regio. Ons bod is ambitieus, weloverwogen en realistisch. We leveren met ons bod zelfs veruit het hoogste percentage harde plannen van alle negen gemeenten.

In het verleden is een percentage 30% sociale woningbouw afgesproken. Midden-Delfland houdt zich aan deze afspraken. Van de groei in ons eindbod zou daarom wederom 30% plaatsvinden in de sociale sector. Als gevolg van de gekozen definities in het tussenakkoord blijft 'ons' aandeel woningen in de sociale doelgroep van Haaglanden 'hangen' op 21%; het tussenakkoord vraagt van Midden-Delfland een verhoging van het percentage doelgroepwoningen van 21% naar 27% over de totale woningvoorraad in de periode van 2019 tot 2030. Dit is voor de lokale woonmarkt en de gemeente Midden-Delfland om de volgende redenen niet realistisch:

a. Behoud groene long van de metropool

Midden-Delfland is de groene long van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Hart van de bestuurlijke opdracht van onze gemeente is het in stand houden, vernieuwen en leefbaar houden van het waardevolle cultuurlandschap Midden-Delfland. Dit is essentieel voor het economisch vestigingsklimaat van onze sterk verstedelijkte regio én voor de 2,2 miljoen inwoners van het *Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland*. In Midden-Delfland mag alleen gebouwd worden in de dorpskernen. De praktische en financiële mogelijkheden hiervoor zijn zeer beperkt. Het tussenakkoord is gebaseerd op procentuele percentages sociale woningbouw. Midden-Delfland kan en mag in absolute zin weinig nieuwe woningen realiseren. Hierdoor leidt onze hoge ambitie in regionaal verband in procentuele zin tot een opgave van 100% sociale woningbouw en daarmee een ongewenste verstoring van de lokale woningmarkt.

b. Vitale en leefbare dorpen

Wij hebben de opdracht om onze drie dorpen Schipluiden, Maasland en Den Hoorn vitaal en leefbaar te houden³. Door de jarenlange beperking in aantal woningen is de druk op de lokale woonmarkt hoog, waardoor sprake is van ontgroening. Dit bedreigt het voorzieningenniveau en dus ook de vitaliteit in de dorpen. We moeten daarom zorgvuldig kiezen wat we bouwen. Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad binnen onze gemeente bestaat uit een mix van sociale woningen, woningen voor de middeninkomens en duurdere woningen. De gemeenteraad vroeg op 26 mei 2020 in de motie 'Regionale afspraken woningbouw' de bestaande afspraak van 30% sociaal te handhaven (met de onderverdeling 15% sociale huur en 15% sociale koop). Instemmen met de afspraken in het tussenakkoord zou betekenen dat er in Midden-Delfland tot 2030 geen andere nieuwbouw kan worden gerealiseerd dan doelgroepwoningen. Deze keuze om de leefbaarheid in de stedelijke omgeving te versterken, gaat direct ten koste van de vitaliteit in onze dorpen.

c. Koopprijsgrens

In dezelfde motie vroeg de gemeenteraad om voor de sociale koop vast te houden aan de koopprijsgrens van € 194.000 (prijsspeil 2019) en deze niet te verlagen naar de nieuw toegevoegde koopprijsgrens van de regio van € 180.000 (prijsspeil 2019). Het tussenakkoord houdt vast aan de verlaagde koopprijsgrens. Voldoen aan de afspraken in het tussenakkoord vraagt dan een aanzienlijke investering vanuit de gemeentelijke reserves. Deze investering leidt tot een aantasting van de lokale woonmarkt en aantasting van de vitaliteit van de dorpen. Op termijn heeft dit als risico dat de gemeente niet meer kan voldoen aan de bestuurlijke opdracht om het landschap beschikbaar te houden voor de stedelijke omgeving.

Hoe levert Midden-Delfland dan wel haar bijdrage aan de woningmarkt?

Midden-Delfland voegt structureel extra woningen toe aan de lokale en regionale woonmarkt. Basis hiervan is onze ambitie om 700 woningen te realiseren. Wij hanteren hierbij een percentage van 30% sociale woningen. De lokale woonmarkt Midden-Delfland kampt met een tekort aan woningaanbod in het middensegment. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang om onze voorzieningen en verenigingen in stand te kunnen houden. Vooral in Schipluiden en Maasland is dit een aandachtspunt. De komende jaren streven we ernaar dat (tenminste) 10% van de nieuw te bouwen woningen voor de middeninkomens⁴ wordt gerealiseerd. Deze aanpak is noodzakelijk voor de vitaliteit en doet ook recht aan de motie 'Herijking beleid woningmarkt starters' die de raad in november 2019 aannam. Het tot 2030 100% doelgroepwoningen toevoegen is geredeneerd vanuit de regionale huisvestingsmarkt verklaarbaar, maar is op basis van bovenstaande lokale en regionale belangen onwenselijk en financieel onhaalbaar.

³ De Woonagenda 2016-2022 heeft de vitaliteit van de dorpen als belangrijkste doelstelling.

⁴ Huurprijs tot € 970,-- (prijsspeil 2019) en koopprijs tot NHG grens

Afsluiting

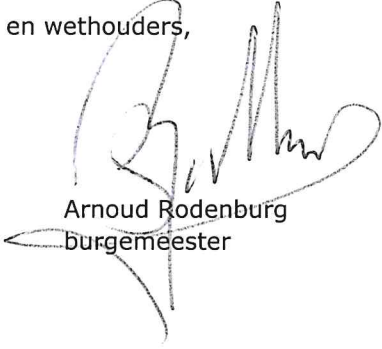
De consequenties op basis van de afspraken in het tussenakkoord hebben voor Midden-Delfland een uitkomst die niet realistisch is vanuit het regionale landschappelijke belang, de lokale woningmarkt en de gemeentelijke financiën. Ons landschap is essentieel voor het economisch vestigingsklimaat in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag én als groene long voor de leefbaarheid van 2,3 miljoen inwoners. Daarnaast moeten we voor de vitaliteit van onze dorpen ruimte geven aan een gedifferentieerd woningaanbod. De unieke waarde van Midden-Delfland komt onder druk te staan als we ons conformeren aan de afspraken zoals deze nu voorliggen. We houden daarom vast aan ons uitgebrachte bod en stemmen niet in met dit tussenakkoord.

We zullen in de aanloop naar het eindakkoord ons blijven inzetten om de passende bijdrage te leveren aan de samenwerking om te komen tot een solide woningmarkt Haaglanden 2021-2030.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



Martien Born
Gemeentesecretaris



Arnoud Rodenburg
burgemeester