Memo

AAN : de leden van de commissie EFO en MO

VAN : wethouder B.P.M. van der Stee

C.C. : wethouders Abee en Vreugdenhil, Stuurgroep Wonen

DATUM : 29 juni 2020

BETREFT : Beantwoording vragen over Woonvisie Westland 2020-2030

Geachte commissieleden,

Op 15 juni 2020 is de geactualiseerde Woonvisie Westland 2020-2030 behandeld in de gecombineerde Commissie EFO en MO. U heeft gezamenlijk in totaal 69 vragen gesteld over deze visie. In deze memo geef ik mede namens wethouders Albert Abee en Pieter Vreugdenhil antwoord op de vragen. Ik ga ervan uit dat hiermee de Woonvisie Westland 2020-2030 behandeld kan worden in de Raad van 8 juli aanstaande.

D66

1. *(Blz. 6) De woonvisie uit 2016 zou voor problemen zorgen. In hoeverre is deze écht gerealiseerd en succesvol geweest? En waar heeft dit aan gelegen?*

Een van de problemen die in de Woonvisie 2016 werden geconstateerd, is een tekort aan sociale huurwoningen. De Woonvisie daarvoor (2008) ging nog uit van een bescheiden afname van de sociale huurvoorraad. Uit later onderzoek bleek echter dat een groter deel van de bevolkingsgroei behoort tot de doelgroep voor sociale huur en dat daarom de sociale woningvoorraad moet toenemen met 1500 woningen t/m 2030. Daarvan zullen er aan het eind van 2020 bijna 300 gerealiseerd zijn. Het grootste deel van de ambitie uit de Woonvisie 2016 voor sociale huur moet dus nog gebouwd worden, daarbovenop komt nog een extra opgave die blijkt uit het recente onderzoek dat ABF in 2019 heeft gedaan voor de gemeente Westland. Dit betreft ook de lokale vraag.
Voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen zijn corporaties afhankelijk van geschikte locaties. Omdat in de grote nieuwbouwgebieden in Westland vroeger vooral duurdere koop is gepland en omdat deze plannen grotendeels vastliggen in overeenkomsten met ontwikkelaars en andere partijen, is hier beperkt ruimte om te sturen op een groter aandeel sociale huur. Woningcorporaties zelf hebben nog niet veel locaties waar ze nieuwbouw kunnen realiseren en ze kunnen sinds de nieuwe Woningwet van 2015 ook niet op risico gronden kopen.

2. *(Blz. 6) Halverwege de 10 jaar wordt de woonvisie herzien. Wordt deze dan ook weer vastgesteld door de raad in 2025?*

De herziene Woonvisie zal ook ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd. De Uitvoeringsprogramma's worden door het College vastgesteld en ter kennisname naar de Raad gestuurd.

3. *(Blz. 9) Corporaties mogen 30 woningen per jaar max. verkopen. Waar is dat vastgelegd?*

Dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties. 30 per jaar is voor alle Westlandse corporaties gezamenlijk en betreft zowel sloop als verkoop. Hiermee kunnen ze aan voorraadbeleid doen. De nieuwe afspraken zijn nu in voorbereiding en 1 juli dienen de

ALG BCR 003

20-0188850

Memo

corporaties een bod uit te brengen. Na onderhandeling zal het College de prestatieafspraken in december vaststellen.

4. *(Blz. 12) Hier wordt gesproken over het Vestia-deel van de sociale huurwoningen. Is het correct dat het behoud van deze woningen essentieel is om deze visie überhaupt te realiseren?*

Dat is correct. De Woonvisie zet in op het behoud van de Vestia-woningen voor de sociale huurvoorraad. We verwachten dat circa 500 woningen die Vestia heeft gelabeld voor de vrije markt of verkoop weer teruggaan naar het sociale huursegment als de andere corporaties deze woningen overnemen.

5. *(Blz. 14) Hoe staat het met het 'idee' van ons toentertijd om inwoners inschrijftijd/duur te laten behouden als ze een woning kiezen? Dit om de doorstroom te bevorderen?*

De sociale huurwoningen in Westland worden verhuurd via het regionale aanbodsysteem Woonnet Haaglanden. We hebben dus te maken met regionale regels. Alleen voor 1-kamerwoningen (studio's) geldt dat de inschrijfduur gehouden blijft. Voor een deel van de woningen is lokaal maatwerk mogelijk.

6. *(Blz. 21) Hier wordt gesproken over scheefwonen. Wanneer is er écht sprake van scheefwonen? Bij welk percentage v/h inkomen? (Niet de uitleg van de definitie achterin dus).*

De definitie en aanpak van scheefwonen zal uitgewerkt worden in het Uitvoeringsprogramma.

7. *(Blz. 25) Er wordt gekozen voor de middenvariant met het huidige bouwprogramma. Kunnen hiermee ook arbeidsmigranten, statushouders en forenzen die in Westland wonen en elders werken in de gemeente wonen?*

De middenvariant is gebaseerd op het bestaande bouwprogramma. Die is grotendeels gericht op de lokale vraag, maar bedient voor een deel ook de regionale vraag. De huisvestingsvraag van arbeidsmigranten (voor hen die hier kort verblijven) zal bediend worden met specifieke projecten voor dat doel, al dan niet tijdelijk. Die staan naast het reguliere woningbouwprogramma.

8. *(Blz. 33) Hier wordt geschreven dat er geen precedentwerking mogelijk is op basis van afzonderlijke besluiten. Is dit juridisch houdbaar door zo op te nemen in een beleid?*

De juridische houdbaarheid zal blijken in de praktijk. Als beleidsbeginsel is aangegeven dat situationeel wordt gehandeld, natuurlijk zonder dat dit mag overhellen naar niet onderbouwde afwegingen, laat staan willekeur. Met de beleidstekst is ook aangegeven dat een besluit in het ene geval niet zomaar mag worden gezien als een recht in een ander geval.
(Blz. 36) Een groene inrichting van nieuwbouwbuurten; Wat gaat dit betekenen en wanneer kan dit in nieuwe bestemmingsplannen verwerkt worden?
Voor de vergroening en groene inrichting wordt aangehaakt op de Ontwerp-Omgevingsvisie, die is behandeld in de Commissie Ruimte van woensdag 17 juni. De Omgevingsvisie is de basis voor de Omgevingsplannen die in plaats komen van de bestemmingsplannen als de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt. De planning is nu dat die wet 1 januari 2022 in werking treedt.

Memo

9. *(Blz. 38) Wat zijn harde plannen (bestemmingsplannen?) en zachte plannen (intentieovereenkomsten?)?*

Harde plannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of een overeenkomst met een ontwikkelaar of corporatie is getekend. Bij zachte plannen is dit nog niet het geval, hooguit een intentie overeenkomst.

10. *(Blz. 41) Graag een toelichting bij tabel 10.*

Westland heeft de ambitie om 1800 sociale huurwoningen te bouwen van 2020 t/m 2030. Daarvan worden er volgens het huidig bouwprogramma 200 gebouwd door andere partijen dan corporaties. Dit zijn ook huurwoningen met een huur lager dan € 737 en kunnen dus tot het sociale segment worden gerekend. Aan de corporaties vragen we de overige 1600 sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast gaan ze de woningen van Vestia in Westland overnemen. 500 van de 2800 hebben nu het label niet –DAEB (bestemd voor vrije markthuur of verkoop). DAEB zijn diensten van algemeen economisch belang, een term die corporaties gebruiken om sociale huurwoningen mee aan te duiden. Als de vier corporaties (Arcade, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen en Wassenaarsche Bouwstichting) de woningen overnemen, verwachten we dat die 500 niet-DAEB woningen weer terug gaan naar het sociale segment (DAEB.) Corporaties hebben tevens de mogelijkheid om gezamenlijk in totaal gemiddeld 30 huurwoningen per jaar te slopen of te verkopen (in totaal 300 woningen t/m 2030).

11. *(Blz. 43) Wat was er oorspronkelijk afgesproken met de provincie qua aantal te huisvesten arbeidsmigranten?*

In 2011 is in regioverband besproken om t.o.v. de toen bestaande capaciteit 2.000 extra bedden te realiseren. Daarvan zijn met enige schaal tot stand gekomen de plannen voor Elsenbosch (310 bedden, in aanbouw) en Honderdland (252 beden, in procedure), zoals in de woonvisie is toegelicht op blz.31 en 32.

12. *(Blz. 44) Er staat een hele rij aan selectiecriteria. Welke uitzenders blijven er over na al deze selectiecriteria?*

De selectiecriteria zijn nagenoeg identiek aan de criteria die in het Ontwikkelder 2018 zijn opgenomen. Alle bekende bureaus die in Westland werken voldoen aan deze criteria en zijn in het gemeentelijk register opgenomen. Ook de bonafide uitzendbranche hecht aan dit register ter bewaking van de goede naam en faam van deze bureaus.

13. *(Blz. 45) Er wordt gesproken over voldoende spreiding. Wat is voldoende?*

Spreiding is een van de criteria, maar bijvoorbeeld korte woon-werkafstanden is dat ook. Het geheel van kenmerken van een initiatief en de betreffende locatie wordt gewogen bij besluitvorming.

14. *(Blz. 47) Klopt het, dat er geen rol meer is voor de raad om wensen en bedenkingen te delen als een plan voor huisvesting gereed is?*

De woonvisie gaat uit van de wettelijke rolverdeling tussen Raad en College. Waar geen raadsbevoegdheden aan de orde zijn, zoals passendheid binnen een omgevingsplan, zal het

College tot besluit overgaan. De Raad behoudt natuurlijk zijn duale bevoegdheid om onderwerpen te agenderen voor bespreking.

15. *(Blz. 47) Bescherming tegen uitbuiting van arbeidsmigranten is voor D66 een zwaar punt. Op welke wijze wordt de raad betrokken bij de opzet van pilots?*

Het College onderschrijft het belang van adequaat tegengaan van uitbuiting van arbeidsmigranten. Als binnen criteria en beleidsuitgangspunten wordt gewerkt, is het goed dat deze op een passend moment in het proces ook door de Raad kunnen worden beoordeeld. Het College zal deze gelegenheid bieden met het verstrekken van inzichtelijke informatie als het gesprek met de Provincie zover is gevorderd dat overeenstemming kan worden bereikt over de opzet van deze pilots.

CDA

1. *(Blz. 10) Zoals gezegd gaat deze visie over het totaal van wonen in Westland. In die context missen wij vervolgens het deel hoe wij dit wonen in combinatie met de openbare ruimte vorm gaan geven. In de visie wordt wel duidelijk gemaakt dat groen belangrijk is, maar niet de speelgelegenheden, met name voor jeugd. De ervaring leert ondertussen dat afstemming tussen bouwen en speelgelegenheid te veel in het nadeel van vooral de oudere jeugdgroepen uitvalt. Wij zouden dan ook graag zien dat ook in de visie wordt verwezen naar ons speelruimtebeleidsplan "geef ze de ruimte".*
Het zou mooi zijn nu toch een opmerking hierover in de woonvisie ter maken nu er toch tekstuele aanpassingen mogelijk zijn. In de omgevingsvisie staat de opmerking ook. Het kan maar duidelijk zijn, nu toch ook weer bij BP Dalton locatie de speelgelegenheid weer alleen onder de definitie Groen wordt weggezet, waardoor er geen juridische grondslag meer is om die speeltuin ook daar te handhaven, of zelfs aan te leggen (ondanks mondelinge belofte in commissie Ruime).
Hoe het bijvoorbeeld niet moet zien wij op pagina 10 met een afbeelding van een speelplek die veel te veel impact heeft op het (on)aangenaam wonen. Wij stellen dan ook voor de foto te vervangen, om de projectontwikkelaar geen slecht voorbeeld te geven. (veel te dicht op de woning)

De foto op pag. 10 in de Woonvisie is vervangen worden door één zonder speeltoestel, maar met bakfiets. Ook is op pagina 25 een verwijzing toegevoegd naar het Speelruimtebeleidsplan. De Woonvisie gaat over programmering nieuwbouw, zorgwoningen en huisvesting arbeidsmigranten, op basis van woningbehoefteonderzoek. Voor de ruimtelijke inrichting van nieuwe woonbuurten zijn de Ontwerp-Omgevingsvisie en daarop gebaseerde Omgevingsplannen leidraad. In hoofdstuk 7 (Goed Toeven) in de Ontwerp-Omgevingsvisie wordt een ambitie genoemd om 1 extra vierkante meter verblijfsgroen per huishouden te realiseren binnen de bebouwde kom of op maximaal 500 meter van de bebouwde kom (voor 2040). In nieuwbouwwijken geeft de Omgevingsvisie een norm mee van 50 m² verblijfsgroen per woning.
In hetzelfde hoofdstuk in de Ontwerp- Omgevingsvisie staat: "Voor jeugdgroepen moet voldoende plaats zijn in de openbare ruimte. Westland zal bij de inrichting van de openbare ruimte ook speel- en verblijfsruimte voor de oudere jeugdgroepen realiseren, op locaties die weinig overlast voor de omgeving zullen geven, waardoor (hang)overlast op willekeurige plaatsen in de openbare ruimte voor een deel wordt voorkomen."

2. *(*Blz. 39) In deze visie wordt bijna steeds gesproken dat alleen Vestia woningen moet onttrekken aan de sociale huurvoorraad, terwijl ook Arcade en Wonen Wateringen dit mogen doen.

Memo

Daar mag ook wel meer nadruk in vele passages over gelegd worden, ook al Vestia natuurlijk een wel heel grote zorg.
Op pagina 39 staat, ik zou willen zeggen “eindelijk” dat ook Wonen Wateringen en Arcade woningen mogen omzetten en wel 30. Onduidelijk is of deze 30 woningen per corporatie is of dat dit een totaal is. Kan de wethouder dit verduidelijken? Hoe regelen Wonen Wateringen en Arcade dit onderling?

De corporaties kunnen gezamenlijk gemiddeld 30 woningen per jaar in Westland slopen of verkopen. Ze hebben onderling geen afspraken over te verkopen of te slopen woningen. De gemeente maakt met de individuele corporaties prestatieafspraken en monitort de afspraken.

3. *(Blz. 19, de tabel daeb – niet-daeb. De toelichting doet vermoeden dat er ook bij particuliere huur een onderscheid te maken valt tussen daeb en niet-daeb. Maar de tabel geeft daar geen cijfers van. Zijn er cijfers bekend hoeveel betaalbare huurwoningen er in de particuliere huur zijn?*

Het onderscheid DAEB / niet-DAEB wordt alleen gebruik voor corporatiewoningen. Sinds de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 moeten corporaties in hun boekhouding onderscheid maken tussen marktwoningen en sociale huurwoningen die vallen onder het corporatiebestel en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten. Niet-DAEB woningen worden onder marktconforme condities gefinancierd en verhuurd.
De gemeente heeft geen inzicht in de huurprijzen die worden gerekend in de particuliere huursector en daarom is ook niet bekend welk deel van de huren lager is dan € 737 per maand (de bovengrens voor sociale huurwoningen). Feit is dat huren in de particuliere sector sneller stijgen dan in de sociale huursector.

4. *Op pagina 20 wordt vermeld dat Arcade 1300 woningen in Westland en Den Haag gaat bouwen. Wij zijn eigenlijk alleen geïnteresseerd in wat Arcade in Westland doet. Dus, gecombineerd met ook de vraag over de 30 om te zetten woningen in Westland, wat zijn de afspraken tussen Arcade en Westland over het bouwen van die 1300 woningen en herinvesteren na verkoop voor alleen Westland?*

Afspraken hierover worden verder uitgewerkt in de nieuwe prestatieafspraken tussen Arcade en gemeente Westland. De lokale prestatieafspraken worden afgerond voor 15 december 2020.

5. *(Blz. 21) Hier wordt geschreven dat Westland bij nieuwbouwplannen streeft naar een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Het “hoe” dit gedaan wordt staat er niet bij. Wordt dit dan in uitvoeringsplannen of prestatieafspraken geregeld? Bijvoorbeeld door meer in huisgroottes te variëren?*

In paragraaf 9.2.6 in de Woonvisie staat de richtverdeling voor nieuwe plannen/locaties:
30% sociale huur
5% goedkope koop (tot € 198.500)
20% middeldure koop of huur (tot € 310.000 of € 950),
25% koop vanaf € 310.000 tot € 537.000
20% dure koop vanaf € 537.000

Memo

Deze verdeling draagt bij aan een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Met het Uitvoeringsprogramma en Bestemmingsplannen/Omgevingsplannen kan bovendien gestuurd worden op de verdeling appartementen/grondgebonden woningen (rijwoningen / twee-onder-een-kap en vrijstaand). Omdat appartementen vooral bewoond worden door starters en ouderen leidt dit ook tot een gevarieerde bevolking.

6. *(Blz. 21) Particuliere huur en de buy-to-led passage. Wat valt hier allemaal onder? Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten? Midden segment huur? Is dit onderscheid wel bij de gemeente bekend?*

In het onderzoek dat ABF voor de gemeente Westland heeft gedaan staat hierover: “De groei van de woningvoorraad is naar verhouding het sterkst geweest onder particuliere huurwoningen: sinds 2012 is dat aantal met 18% gestegen. De groei van de particuliere huursector is behalve door nieuwbouw mogelijk ook veroorzaakt door de aankoop van bestaande koopwoningen door particulieren om deze woningen vervolgens te verhuren (buy-to-let).”
De gemeente heeft geen inzicht in de huurprijzen en achtergrond van de huurders in de particuliere huursector (zie ook vraag 3). Met de nieuwe Paraplubestemming Wonen is kamerverhuur alleen nog mogelijk boven winkels/horeca in de grotere kernen. Dat betekent dat aankoop van panden voor kamergewijze verhuur aan tijdelijke arbeidsmigranten in de bebouwde kom verder niet meer mogelijk is.

7. *(Blz. 23) Waar houdt PZH ons allemaal aan als het om wonen gaat? Alleen om die woningen te bouwen en om mensen naar rato te huisvesten vanuit de regio, of toch ook aan het in stand houden van het glastuinbouwcluster? Beide zaken bijten elkaar! Dus vindt er wel genoeg afstemming plaats over wat voorrang heeft? Gaat die afstemming er bijvoorbeeld wel komen in de bestuurlijke tafel Wonen?*

Op het gebied van wonen worden regionaal, in het geval van de gemeente Westland dus de regio Haaglanden, prestatieafspraken gemaakt met de provincie. Alle gemeenten binnen Haaglanden doen een bod waarin wordt aangegeven welke bijdrage de desbetreffende gemeente aan de provinciale Omgevingsvisie levert. Een proces vergelijkbaar met de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Het betreft hier natuurlijk prestatieafspraken waarbij sprake is van wederkerigheid en waarbij zowel bij het bod als tijdens de onderhandelingen keuzes worden (af)gewogen.

8. *N.a.v. commissie vergadering: De wethouder zei dat als er sociaal gebouwd gaat worden in de Westlandse Zoom, dat dit Westland geld zou gaan kosten. Wordt hier vergeten dat PZH financieel wil bijspringen om dit mogelijk te maken te bescherming van de andere taak van Westland om het glascluster in stand te houden? Dit is bij de digitale RIA over dit onderwerp op vragen van CDA nadrukkelijk bevestigd.*

De Provincie Zuid-Holland heeft voor de regio Rotterdam eerder middelen beschikbaar gesteld om meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren in de randgemeenten. De Provincie onderzoekt thans of dit ook mogelijk is voor de regio Haaglanden. Hier is nog geen besluit over genomen. Ondertussen heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken een regeling in het leven geroepen om de woningbouw te versnellen (de Woningbouwimpuls). Een van de voorwaarden is dat een substantieel deel van de nieuwbouw betaalbaar is. Westland gaat hier projecten voor indienen. De gemeenteraad zal binnenkort van de aanvraag op de hoogte worden gesteld.

20-0188850

Memo

9. *(blz. 30) Hier worden een aantal dorpen genoemd waar 75 plussers een zorgvraag kunnen veroorzaken. Wat is er de reden van dat Wateringen hier niet genoemd wordt? Geen 75 plussers? Of zijn er al genoeg verzorgingsplaatsen?*

Wateringen is in de Woonvisie toegevoegd aan het rijtje dorpen. Bureau Companen doet onderzoek naar de vraag naar woningen met zorg en zorgwoningen in Westland. Dit onderzoek is binnenkort gereed en zal gebruikt worden bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma. In Wateringen wonen zeker wel 75-plussers en deze kern heeft dus ook onze aandacht *en de lokale huisvestingsopgave voor ouderen zal benoemd worden in het Uitvoeringprogramma.*

10. *(Blz. 31) m.b.t. huishoudens met middeninkomens: "De komende jaren moeten wij dan ook manieren vinden om aan de toenemende vraag van deze woningen te kunnen voldoen"*
Is er al een richting aan te geven hoe wij die die manieren gaan vinden? Het is een via een door de Raad unaniem aangenomen motie een brede wens om dit snel te kunnen realiseren!

In paragraaf 9.2.6 in de Woonvisie staat de richtverdeling voor nieuwe plannen/locaties:
30% sociale huur
5% goedkope koop (tot € 198.500)
20% middeldure koop of huur (tot € 310.000 of € 950),
25% koop vanaf € 310.000 tot € 537.000
20% dure koop vanaf € 537.000
Met de categorie middeldure koop of huur kunnen we de vraag van huishoudens met een middeninkomen bedienen. Afhankelijk van de locatie en de woningvraag op het moment dat het plan tot ontwikkeling komt kan een verdere onderverdeling naar huur of koop worden gemaakt. Dit biedt flexibiliteit om in te kunnen spelen om de actuele economische omstandigheden.

11. *(Blz. 34), 8.8 vergunninghouders.*
Kunt u toezeggen dat er in prestatieafspraken met de corporaties toch wat beter op spreiding van vergunninghouders met gezinnen ingedaan kan worden? Dit ook omdat nu blijkt dat een wijk bijna volledig aan het veranderen is vanwege een te groot aantal vergunninghouders op een "kluitje".

Spreiding van vergunninghouders is altijd al aan de orde geweest. Hiermee geven we vergunninghouders een goede kans om te integreren in de samenleving. Zoals u wellicht weet is de gemeente gehouden aan een taakstelling voor wat betreft het huisvesten van vergunninghouders. Deze taakstelling zorgt ervoor dat we niet kunnen voorkomen dat vergunninghouders in dezelfde wijken worden gehuisvest. In de nieuwe afspraken blijven we sturen op het plaatsten van gezinnen, omdat dit het beste past bij de Westlandse sociale voorraad.

12. *(Blz. 38-40) bouwambitie.*
In bijbehorend hoofdstuk wordt ook van harde plannen gesproken. O.a. dat er behoefte is aan 50% van de bouwplannen die appartementen zouden moeten worden. Dan valt het eigenlijk niet te rijmen dat een aangegeven appartement in bestemmingsplan De Gouw fase 2 en 3a bij de realisatie verdwenen is uit de plannen en er uiteindelijk een paar grondgebonden woningen staan. Hoe gaat de wethouder of college dit in de toekomst voorkomen?

20-188850

Door via het Uitvoeringsprogramma te sturen op de verhouding appartementen/grondgebonden woningen in nieuwe plannen. De gewenste verdeling is afhankelijk van de locatie en de lokale vraag.

13. *In hetzelfde kader is het eigenlijk vreemd dat in de visie alleen verhaald wordt van prijsklassen van te bouwen woningen. En niet in soort woningen, ofwel waar wordt die 50% behoefte aan appartementen geborgd. Kan de wethouder aangeven hoe hij wilt regelen dat er dan ook niet alleen gebouwd wordt voor de prijsklasse, maar daarbinnen ook voor het soort woningen?*

De gewenste verhouding appartementen/grondgebonden is afhankelijk van de locatie. Daarom wordt dit in de Woonvisie nog niet voorgeschreven. In de dorpscentra zetten we maximaal in op appartementen nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Het Uitvoeringsprogramma zal uitgebreider ingaan op vraag en benodigd aanbod van appartementen.

14. *Zijn er mogelijkheden te bedenken en uit te voeren waarin er meer gegarandeerd kan worden dat een sociale koopwoning ook een sociale koopwoning blijft? Zoals het nu is, blijft een sociale koopwoning maar eenmalig een sociale koopwoning daar bij verkoop het sociale er vaak al weer afgaat m.b.t. de prijs. Vroeger was er iets als premie a,b,c woningen waar dit geregeld werd. (als voorbeeld). De visie gaat er alleen vanuit dat wij moeten bouwen, maar is het ook niet logisch om iets meer over her vervolg na bouwen te zeggen? En dan niet alleen in een rol vanuit de woningcorporatie.*

Met instrumenten als een anti-speculatiebeding (een woning mag niet binnen een bepaalde periode met winst worden doorverkocht op straffe van een boete) of zelfbewoningsplicht (een woning mag niet gekocht worden om vervolgens te verhuren) kunnen grote prijsstijging in korte tijd of oneigenlijk gebruik voorkomen. Echter de beste garantie dat een woning ook op de lange termijn beschikbaar blijft voor huishoudens met een laag inkomen is dat ze geëxploiteerd worden door een woningcorporatie.

15. *(Blz. 21, 6.2.5) “Opvallend is het relatief hoge aantal weigeringen in Westland, met 9,3 weigeringen per advertentie is dat het hoogste aantal van alle gemeenten in de regio Haaglanden.” Is hier een (of meerdere) reden(en) aan te geven? Is dit probleem ook op te lossen, ofwel zij oplossingsrichtingen aan te geven in de Woonvisie?*

Het komt regelmatig voor dat mensen via Woonnet inschrijven, maar wanneer ze ter plekke kijken valt het toch tegen. Dan trekken ze zich terug, bijvoorbeeld omdat de woning kleiner is dan verwacht, er geen goed openbaar vervoer is of de kern ze toch niet aanspreekt. Een andere mogelijke oorzaak is het bestrijden van fraude door toekomstige huurders. De Westlandse corporaties hanteren een streng beleid op het aanleveren van de juiste documentatie. Ontbreekt documentatie of leveren geïnteresseerde onjuiste documentatie dan worden zij geweigerd.

16. *(Blz. 36: 9.1 uitgangspunten voor bouwbeleid) Steken wij hier niet de kop in het zand? Kunnen de gedachte woningaantallen inderdaad geplaatst worden door verdichting in de kernen en de al bekende woningbouwlocaties?*
Wat te doen met kleine kernen als Kwintsheul en Heenweg dat zij te weinig mensen hebben om voorzieningen te kunnen laten functioneren? Ofwel een vertaling van de motie “bouwen in kleine kernen”.

20-0188850

Memo

Hier wordt ook opnieuw een passage gemist over regels voor de openbare ruimte. Naast bouwen wordt alleen groen benoemd. Maar er moet ook ruimte zijn voor alle leeftijdsgroepen in de openbare ruimte. Voor de jeugd zou hier verwezen moeten worden naar het speelruimte beleidsplan "Geef ze de ruimte" met criteria over het minimale percentage speelruimte voor jeugd in een wijk (nu 3%) en de verdeling ervan over de jeugdgroepen. Nadrukkelijk ook plek waar de oudere jeugd (13-18 jaar) zich mag ophouden. Maar ook bankjes op plaatsen waar gezellig gezeten kan worden voor de ouderen.

Hoeveel ruimte voor extra sociale woningen ontstaat door verdichting zal duidelijk moeten worden in het Uitvoeringsprogramma. Daarin zal ook aandacht zijn voor de kleine kernen. De ambitie zal deels gerealiseerd moeten worden met verdichting in de bestaande kernen en deels door meer sociale huurwoningen te realiseren in de nieuwbouwwijken. Daarom schrijven we voor nieuwe plannen 30% sociale huurwoningen voor en 5% goedkope koop (tot € 198.500).
Verder zie beantwoording vraag 1.

17. *(Blz. 39: 9.2.3) tekst: "Bij herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente krijgen corporaties voorrang als deze locaties een woonbestemming krijgen. In deze gevallen is 100% sociale huur ook mogelijk."*
Is dit wel mogelijk volgens de richtlijnen van aanbesteding? Ik neem aan dat hier ook gedoeld wordt op de verkoop van de gemeentekantoren van Wateringen en 's Gravenzande?
Overigens wel een goed punt, als dat kan! Dit biedt meer zekerheid dat sociaal ook sociaal blijft!

Om de ambities ten aanzien van nieuwbouw sociale huurwoningen te halen, zullen de corporaties beschikking moeten krijgen over nieuwe bouwlocaties. De locaties waar gemeente eigenaar is van de grond en de gebouwen, kunnen dan een mogelijkheid bieden. Waar en hoe corporaties een primaat kunnen krijgen bij de ontwikkeling van nieuwe woningprojecten en hoe dit zich verhoudt tot de aanbestedingsrichtlijnen zal in het Uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt worden.

18. *In de omgevingsvisie wordt veel meer de nadruk gelegd dat wij bouwen voor onze eigen behoefte en voor economisch gebonden mensen. Dat komt in deze woonvisie veel minder naar voren. In basis zou opgemerkt kunnen worden, dat als wij bouwen voor de hiervoor genoemde groep, dat je twee maal zoveel huizen zult moeten bouwen vanwege alle instroom van buiten Westland (dan is 50% van alle nieuwe bewoners van nieuwe/bestaande woningen Westlands en die andere 50% van buiten Westland). Dit geldt zowel voor huurwoningen (25 % lokaal is zeker voor Westland volgens HVO), maar zeker ook voor koop van zowel nieuwe woningen als bestaande woningen. Het is een gegeven, waar hooguit wat aan te doen valt als Westland het voor elkaar krijgt dat ons glastuinbouwcluster beter beschermd wordt en wij daardoor minder een aangroeiende woongemeente moeten worden. Met die status zouden er ook meer regelingen te maken zijn binnen deze woonvisie. Het staat zijdelings genoemd in deze woonvisie, maar (nogmaals) bij de laatste RIA over wonen heeft de medewerker van PZH bevestigd dat PZH subsidies geeft om op duur aangekochte gronden het bouwprogramma om te buigen naar veel meer sociaal. Die subsidie hangt dan af van de status van het gebied! Klopt deze analyse?*

De druk op de Westlandse woningmarkt is groot. De gemeente heeft een aanzienlijke huisvestingsopgave voor diverse doelgroepen. Daarnaast spelen er bijzondere vraagstukken, zoals de

20-0188850

huisvesting van arbeidsmigranten. De woningbouwambitie van de Woonvisie sluit aan op de lokale vraag. Westland maakt echter ook deel uit van een regionale woningmarkt en heeft een gevarieerd woningaanbod dat niet alleen aantrekkingskracht uitoefent op Westlanders, maar ook op woningzoekenden uit de regio. Dit kunnen we zien als een kwaliteit die geen afbreuk doet aan het glastuinbouwcluster, maar het juist versterkt. In de Ontwerp-Omgevingsvisie staat dat we de glastuinbouwcluster de ruimte willen geven om te kunnen bljiven bloeien. Dit is ook het uitgangspunt bij het uitwerken van Woonvisie.
Om inzicht te krijgen de feitelijke migratiebewegingen en motieven van huishoudens die in de gemeente zijn komen wonen of de gemeente hebben verlaten, voert Companen een onderzoek uit voor de gemeente Westland. Naast vestigers en vertrekkers levert dat ook inzicht in motieven van verhuizers binnen de gemeente. Dit onderzoek is binnenkort gereed.
De Provincie Zuid-Holland heeft voor de regio Rotterdam eerder middelen beschikbaar gesteld om meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren in de randgemeenten. De Provincie onderzoekt thans of dit ook mogelijk is voor de regio Haaglanden. Hier is nog geen besluit over genomen. Ondertussen heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken een regeling in het leven geroepen om de woningbouw te versnellen (de Woningbouwimpuls). Een van de voorwaarden is dat een substantieel deel van de nieuwbouw betaalbaar is. Westland gaat hier projecten voor indienen. De gemeenteraad zal binnenkort van de aanvraag op de hoogte worden gesteld.

19. *We zien graag binnenkort een meer uitgewerkt programma voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, een tijdpad tegemoet waaruit blijkt hoe communicatie gaat plaatsvinden en op welk moment de raad wordt geïnformeerd. Bij de informatieavonden die hebben plaatsgevonden zijn veel valse verwachtingen gewekt. Als zowel de omwonenden als de raad weten welke informatie er op deze avonden gedeeld zal worden, dan geeft dit rust in plaats van ruis.*

Het College wil verkeerde verwachtingen voorkomen maar tevens werken aan een substantieel programma van huisvesting voor arbeidsmigranten. Een samenhangend programma van huisvestingsoplossingen wordt daarom opgesteld, inclusief ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten op tuinderspercelen. Deels zal dit tijdelijk zijn, deels permanent, mede om voldoende investeringsbasis te bieden. In bijlage 1 bij de Woonvisie zijn de hoofdlijnen van de processgang inclusief communicatie met de Raad aangegeven. Mede omdat particuliere gronden mogelijk in beeld zijn en mede ook omdat het gesprek met de provincie over huisvestingsoplossingen buiten de kernen nog wordt opgestart is het College terughoudend met het aangeven van mogelijke locaties. Juist om genoemde eerdere ervaringen te voorkomen.

20. *We hebben even op dit stuk voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten moeten wachten, heeft de wethouder zicht op een tijdstip waarop de eerste locaties ontwikkeld kunnen worden?*

Bij raadsbrieven (inclusief raadsbespreking daarvan) van 5 december 2019 en 4 februari 2020 heeft het College aangegeven de bijstelling van het Ontwikkelkader Huisvesting Arbeidsmigranten (2018) in het voorjaar van 2020 aan de Raad voor te leggen. Dat is, mede door de Corona-prioriteit, de Raad van 8 juli 2020 geworden, en wel als onderdeel van een integraal huisvestingsbeleid, zoals het College in de brief van 4 februari 2020 aangaf. We zullen de eerste locaties van dit nieuwe beleid tot realisatie kunnen brengen als:
- De Raad heeft ingestemd met de kaders die in de Woonvisie 2020 – 2030 zijn opgenomen.

- Met de Provincie Zuid-Holland de voorwaarden zijn afgestemd waaronder huisvesting van arbeidsmigranten buiten de kernen mogelijk is.
- Alle stappen per initiatief conform de beschreven aanpak en conform de Omgevingswet met succes zijn gezet.

21. *Een opmerking wordt gemist over de woningen in het buitengebied, de voormalige tuinderswoningen, waar nu veel arbeidsmigranten wonen. Als we voortvarend aan de slag willen met de reconstructie dan moeten we hier ook een keer aan gaan werken.*

In principe geldt voor de tuinderswoningen dat het staand beleid van kracht blijft; voorkomen van excessen buiten de huidige beleidskaders is een opgave van handhaving.

22. *Zorgwoningen locatie De Naaldhorst. Er revalideren nog te veel Westlandse senioren buiten het Westland met alle gevolgen van dien. Gaan we deze raadsperiode nog meemaken dat de eerste paal geslagen wordt?*

Het college streeft ernaar om een transmurale voorziening als geriatrische revalidatiezorg terug te brengen naar Westland. Zij voert hierover actief overleg met Zorgkantoor en Zorgverzekeraar DSW en uitvoerende zorgpartij Pieter van Foreest. De herontwikkeling van de Naaldhorstlocatie is een complexe ontwikkeling waar veel partijen bij betrokken zijn. Pieter van Foreest en Gemeente Westland onderzoeken in gezamenlijkheid of een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is, waardoor op bepaalde delen van het gebied de bouwfase wellicht eerder kan starten.
Op dit moment is het nog niet opportuun om hierover uitspraken te doen.

PvdA

1. *Op 489 nieuwe verhuringen hebben 23.691 mensen gereageerd. Dat is slechts 50 per vrijkomende huurhuis. De ervaring leert dat dit er meestal meer dan 200 zijn met meer dan 50 met urgentie. Hoe kunnen deze cijfers zo verschillen?*

Deze cijfers zijn afkomstig van de jaarrapportage van onderzoeksbureau Explica, opgesteld in opdracht van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. De Westlandse corporaties zijn ook aangesloten bij SVH. Deze cijfers zijn over 2019. In 2018 ging het om 570 verhuringen en 20.821 reacties. Om het verschil tussen uw cijfers en die van Explica te kunnen verklaren, is inzicht in de bron van het getal van 200 reacties en 50 urgentie noodzakelijks.

2. *De wachttijd voor starters is de afgelopen 2 jaar verder opgelopen en is met 6 jaar en 4 maanden de hoogste van de regio. Hoe kan het dat de afgelopen jaren in diverse beantwoordingen werd gesteld dat de Westlandse wachttijd korter was zodat we niet meer huurwoningen hoefde te bouwen (we bouwen niet voor de regio)?*

Zoals in de Woonvisie gemeld is in Westland de wachttijd voor alle sociale huurwoningen oplopen van 47 in 2018 naar 60 in 2019. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde voor de regio Haaglanden (61 maanden). Doorstromers moeten in Westland 50 maanden wachten, meer dan een half jaar langer dan in de regio. Starters moeten nog meer geduld hebben, hun gemiddelde wachttijd

is 76 maanden. De wachttijd voor starters in de regio was vorig jaar 72 maanden en voor een doorstromer 43.
De wachttijd voor starters is de afgelopen paar jaar sterk opgelopen. Een van de oorzaken is dat het aanbod nieuwe sociale huurwoningen achterblijft bij de vraag, die is gestegen door de economische groei. Ook het huurbeleid van Vestia heeft hier mee te maken, waardoor minder sociale huurwoningen bereikbaar zijn geworden voor starters. Het is lastig om in de nieuwbouw betaalbare koopwoningen te realiseren voor starters vanwege de gestegen bouw- en koopprijzen.
In de Jaarmonitor van Explica voor de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) staan de mediane wachttijden. In 2015 was de wachttijd in Westland voor een starter 36 maanden en voor een doorstromer 26. In de regio Haaglanden moest een starter in dat jaar 46 maanden wachten en een doorstromer 21 maanden. In 2016 was de wachtduur 28 maanden (geen uitsplitsing voorhanden), terwijl dit voor de hele regio 40 maanden was. In 2017 was de wachttijd voor een Westlandse starter 37 maanden en voor een doorstromer 24. Voor de regio 59 respectievelijk 27 maanden. Het klopt dus dat de Westlandse wachttijd voor starters in die jaren korter was dan het gemiddelde in de regio.

3. *Om de achterstand in realisatie van de Woonvisie 2016-2030 in te lopen worden geen extra woningen gebouwd, geen duurdere koopwoning geofferd maar de sociale koop als onhaalbaar geschrapt. Waarom geen dure koop die grotendeels voor de regio worden gebouwd en de afgelopen jaren een aandeel van 71% ipv 40% kende?*

Om aan de lokale vraag tot 2030 te voldoen, is de ambitie om circa 500 sociale huurwoningen meer te bouwen dan de ambitie uit de vorige Woonvisie en 900 sociale huurwoningen meer dan nu zijn opgenomen in het bouwprogramma. Daarnaast zetten we bij nieuwe plannen in op 5% goedkope koop (tot € 198.500) en 20% middeldure koop (tot € 310.000) of middeldure huur (tot € 950 per maand). De categorie middeldure koop of huur biedt mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen dat net te hoog is voor een sociale huurwoning. Omdat het moeilijk is goedkope koop te realiseren in nieuwbouw en de betaalbaarheid voor lange termijn te garanderen, is deze categorie beperkt tot 5%.
De dure koop zit grotendeels vast in plannen waar al overeenkomsten met ontwikkelaars zijn gesloten. Schrappen zal daarom leiden tot hoge afkoopsommen of claims.

4. *In verlengde van de vorige vraag zou volgens het evenwichtige scenario uit de regionale afspraken juist het aantal sociale koop woningen verdubbelen van 270 naar 450 nieuwbouw woningen. Waarom schrapt u juist deze woningen en kiest u voor 300 woningen in de bereikbare kooprange?*

Het scenario Meer Evenwicht dat als basis dient voor de regionale woningmarktafspraken en is een theoretisch model dat de Provincie en Regio Haaglanden gebruiken voor de onderhandelingen met de gemeenten. Het is dus geen concreet bouwprogramma waar woningen uit geschrapt zijn. Wat betreft de 300 woningen in de bereikbare kooprange: zie het antwoord op vraag 3.

5. *In de samenvatting wordt gezegd dat er maar liefst 45% (extra) dure koop gebouwd hoeft te worden maar in het bouwprogramma op blz 41 wordt zelfs 48% aangekondigd. Waarom gaan we meer (extra) dure koop bouwen dan de (regionale en) lokale behoefte is?*

20-0188850

Memo

Uit de verkoopresultaten van de afgelopen jaren blijkt er voldoende vraag te zijn naar dure en extra dure koopwoningen. Voor een deel lokaal en een deel regionaal. Het gros van de geplande dure koopwoningen maakt deel uit van 'harde plannen', waar een overeenkomst met een ontwikkelaar is gesloten of bestemmingsplan in vastgesteld. Bijsturen leidt tot hoge kosten (zie ook vraag 3). Meer dan de helft van het programma is betaalbaar (sociale huur, goedkope en middeldure koop en middeldure huur).

6. *(Blz. 41) Ook op blz. 41 wordt de goedkope koop plotseling bij de sociale voorraad geteld terwijl de wethouder in de commissie antwoordde dat deze woningen een koopprijs hebben tussen 180.000 en 198.500 euro. Zal de provincie deze woningen ook tot het sociale segment rekenen?*

De Provincie rekent koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 180.000 tot het sociale segment. De bedragen in de Woonvisie voor goedkope koop (maximaal € 198.500) zijn VON (vrij op naam bij nieuwbouw). WOZ -en VON-waarden zijn niet goed vergelijkbaar. In het bod zal de gemeente Westland dit ook onder de aandacht brengen.

7. *In de visie worden meerdere inkomensgrenzen gehanteerd. Landelijk geldt voor 80% van de woningen 39.055 euro zoals ook in deze Woonvisie op blz. 31. Voor 10% kan een inkomensgrens van 43.574 euro gehanteerd worden. In totaal ruim 17.000 huishoudens (bijna 40%). Waar komen de grens op blz. 26 vandaan? Hier wordt plotseling gesproken over 36.800 euro als inkomensgrens.*

Deze inkomensgrenzen worden gebruikt in het woningbehoefteonderzoek dat ABF voor de gemeente Westland heeft verricht. De doelgroepen van het huurbeleid worden afgebakend op basis van belastbare inkomens. Op basis van Europese -regelgeving worden sinds 2010 inkomensnormen vastgesteld voor toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens. Huishoudens met een inkomen onder de norm worden sindsdien EC-huishoudens genoemd, onderverdeeld in huishoudens die ook in aanmerking komen voor huurtoeslag (doelgroep huurtoeslag) en huishoudens die geen recht meer hebben op huurtoeslag. In het onderzoek worden ook nog midden- en hoge inkomens onderscheiden, gebaseerd op eerder beleid toen er voor deze groepen verschillende percentages voor inkomensafhankelijke huurverhogingen waren. De middeninkomens zijn afgebakend tussen de oorspronkelijke (dus niet de verruimde) EC-grens (36.798 euro) en 47.072 euro (prijspeil 2018).

8. *De overname van de woningen van Vestia wordt voorzien in 2021 als de onderhandelingen succesvol zijn. Hoezeer zijn de bewoners geïnformeerd en betrokken bij dit proces (temeer omdat zij nu taxateurs langs de deur krijgen ivm een mogelijke verkoop)?*

De genoemde taxaties hebben betrekking op de onderhandelingen tussen Vestia en de kopende corporaties. Zij zijn dan ook opdrachtgever voor deze locaties en dienen deze, net zoals inspecties voor onderhoud, af te stemmen met de betreffende huurders.
Op 12 februari 2020 is met de huurdersvertegenwoordigers van Arcade, Vestia en Wonen Wateringen uitgebreid gesproken over de Planning en Control-cyclus, geldstromen en (de gevolgen van) de overname van het Vestia bezit. Enkele van de daarbij gebruikte sheets waren ook ge-

20-0188850

Memo

bruikt tijdens de raadsinformatieavond van 4 november 2019.
Het informeren van de individuele huurders (o.a. voor de genoemde taxaties) is een taak van de betreffende corporaties en niet van de gemeente.

9. *Er zijn verschillende initiatieven voor woonvormen voor ouderen. Meestal betreffen dit (duurdere) koopwoningen waarvoor de gemeente prima stimulerend en faciliterend kan optreden. Waarom is hier geen sprake van steun voor alternatieve sociale huurwoonvormen die zonder financiële bijdrage van de gemeente niet tot stand zullen komen?*

Het college stuurt op dit moment in haar uitvoeringsprogramma actief op de realisatie van innovatieve woonconcepten, zoals groepswonen voor ouderen en meer-generatie-wonen. In het najaar van 2019 is in samenwerking met de Seniorenraad en Centrum Groepswonen gestart met dit proces. Het streven is om als start, in de vijf grootste dorpen van Westland dit soort woonconcepten te realiseren. Gezien de belangstelling vanuit de doelgroep is de verwachting dat ook in het volkshuisvestelijke segment deze woonconcepten zullen worden gerealiseerd.

GBW

1. *Waar blijkt nu uit dat er in deze geactualiseerde editie van de Woonvisie een balans is tussen de 'woningen voor gewone doelgroepen' en de woningen voor specifieke doelgroepen als 'wonen voor ouderen met zorg', 'statushouders' of 'arbeidsmigranten'?*

   De woonvisie behandelt de volledige huisvestingsopgave in een nieuwe balans voor alle doelgroepen van beleid. Deze balans wordt gevonden in een bouwambitie die beter aansluit op de toekomstige vraag. De ambitie betreft zowel nieuwbouwwoningen (waarvan een deel van de appartementen geschikt voor ouderen al dan niet met een zorgvraag), flexibele huisvesting (als tijdelijke oplossing voor spoedzoekers en/of arbeidsmigranten) als huisvesting voor arbeidsmigranten. Afhankelijk van de locatie- en omgevingskenmerken kunnen kleinere tot grotere huisvestingsoplossingen acceptabel zijn en worden ingepast.

2. *Hoe groot is het eigen woningbezit onder Westlanders met een inkomen waarbij men in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning?*

   In Westland zijn er 7960 huishoudens met een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (de doelgroep huurtoeslag, onderzoek ABF cijfers 2018). Daarvan bewonen er 2380 een koopwoning en 5880 een huurwoning.

3. *Begrijpen wij goed dat de essentie van de aanstaande afspraken in de regio is dat waar één gemeente extra bouwt - zoals in uw plannen Westland dus bijvoorbeeld bijna 1.000 extra sociale huurwoningen gaat bouwen - een andere gemeente – Den Haag bijvoorbeeld - minder sociale huurwoningen kan gaan bouwen?*

   Voor de gehele regio Haaglanden ligt er grote woningbouwopgave waar alle gemeenten zich voor moeten inspannen. Het is niet de bedoeling dat de ene gemeente minder gaat bouwen als de andere de ambities opschroeft. In de Provinciale Omgevingsvisie stelt de provincie Zuid-Holland op pagina 256: "Een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat biedt mensen keuzevrijheid in woonomgevingen en heeft een woningvoorraad die aansluit op de behoefte. In het bijzonder is er aandacht voor een passend aanbod van de woningvoorraad onder de liberalisa-

20-0188850

tiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Tot deze doelgroepen behoren in ieder geval: jongeren, senioren, grote gezinnen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.“ En hieraan worden alle gemeenten geacht een bijdrage te leveren. De essentie van de afspraken in de regio is dat ook verhuisketens binnen de regio Haaglanden ontstaan en niet alleen binnen de afzonderlijke gemeenten.

4. *Waaruit blijkt nu de blijvende aandacht voor de groep middeninkomes bij de actualisatie van de Woonvisie?*

In de Woonvisie is paragraaf 8.6 gewijd aan de doelgroep middeninkomens. Deze groep krijgt speciale aandacht, want ze verdienen net teveel voor een sociale huurwoning en te weinig voor de meeste koopwoningen. Middeldure huur of middeldure koop kan een uitkomst zijn. Daarom zetten we bij nieuwe plannen in op 5% goedkope koop (tot €198.500) en 20% middeldure koop (tot € 310.000) of middeldure huur (tussen € 737 en € 950).

5. *Bijzondere constructies als ‘erfpacht’, ‘startersleningen’, let-to-buy, CPO, cascobouw, kluswoningen, maken een eigen woning voor koopstarters en jonge mensen met een modaal inkomen bereikbaar. Waarom geen aandacht voor toepassing van deze bewezen constructies bij de actualisatie van de Woonvisie?*

Uit onderzoek van ABF blijkt dat ongeveer de helft van de starters voorkeur heeft voor een huurwoning. Betaalbare koopwoningen blijven dus van belang voor het goed functioneren van de Westlandse woningmarkt. Omdat het door de sterk gestegen bouw- en kooprijzen steeds moeilijker wordt goedkope koopwoningen (tot € 198.500) te realiseren, zetten we met deze Woonvisie sterker in op middeldure koop (tot € 310.000, de NHG-grens). Bij nieuwe plannen dient 5% van de woningen in de categorie goedkope koop te vallen en 20% in de categorie middeldure koop of middeldure huur.
Het instrument van de starterslening is al beschikbaar en kan worden aangevraagd via de gemeentelijke website. De starterslening bedraagt maximaal € 30.000 en kan aangevraagd worden voor koopwoningen tot € 310.000. Voor de uitvoering werkt Westland samen met stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN).
Omdat de actualisatie van de Woonvisie zich richt op nieuw beleid, komt de starterslening verder niet ter sprake, evenals andere instrumenten van het woonbeleid die niet geactualiseerd hoeven te worden.
Instrumenten als CPO, cascobouw en kluswoningen sluiten aan bij de wensen van een specifieke doelgroep, maar leveren niet de woningbouwaantallen waarmee het huidige grote tekort snel ingelopen gaat worden. De geactualiseerde Woonvisie focust op de grootste huisvestingsvraagstukken. Dat neemt niet weg dat zelfbouwinitiatieven op belangstelling van de gemeente kunnen rekenen.
Wat betreft erfpacht valt hier op te merken dat de gemeente geen traditie heeft van erfpacht bij nieuwbouw van koopwoningen. Het opstarten van een erfpachtorganisatie heeft veel voeten in de aarde en vergt zorgvuldige communicatie. Uit een eerder onderzoek van Companen (2013) blijkt in Westland weinig vraag naar dit instrument. Met de huidige lage rentestand –

die koopwoningen sowieso betaalbaar maakt - wegen de voordelen van erfpacht niet op tegen de kosten.

6. *Ik wil u vragen in de actualisatie telkens bij de conclusies die u trekt en verwijzingen naar rapporten/onderzoeken ook de bronvermelding op te nemen die de conclusies en beweringen staven?*

   De bronvermelding bij onderzoeken, rapporten en beleidsnota's is toegevoegd aan de Woonvisie middels eindnoten.

7. *Ook bij de Woonvisie 2016 was er sprake van een herijking van het beleid, precies zoals u nu spreekt van een actualisatie. In 2016 is er voor gekozen de stakeholders uit te nodigen voor het geven van een zienswijze op de concept Woonvisie. Met deze actualisatie reageert u niet alleen op gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt maar maakt u ook nog eens wezenlijk andere politieke keuzes. Dan ligt het toch ook voor de hand dat u uw belangrijke partners bij het woonbeleid vraagt naar hun zienswijze?*

   De concept-Woonvisie is voorgelegd aan de corporaties (Arcade, Wonen Wateringen, Staedion, Wonen Midden-Delfland), huurdersorganisaties, zorginstellingen (Pieter van Foreest, Careyn, Senna Zorg) en voor het onderdeel huisvesting arbeidsmigranten is ook overleg geweest met tuindersorganisaties en uitzenders. Bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma zullen deze organisaties ook worden betrokken en tevens ook relevante adviesraden.

8. *(Blz. 30) In de editie 2016 wordt gesignaleerd dat in Westland tot 2030 een extra vraag naar 1.100 'zorggerelateerde' woningen ontstaat; waarbij ook een differentiatie naar aard van de zorgverlening is gegeven. Bij het actualiseren van de Woonvisie zien wij deze vraag niet meer terug. Wèl geeft uw college aan (pagina 30) dat Companen onderzoek doet naar de 'match' tussen de huidige en toekomstige vraag met het reguliere woon- en woonzorgaanbod. Waarom kiest u niet voor het aanhouden van de ambitie in de editie 2016? Waarom weer een onderzoek? Hebben de corporaties en zorginstelling niet voldoende kennis over (ontwikkelingen in) vraag en aanbod paraat?*

   Om adequaat te kunnen sturen op de opgaven op het woonzorgdossier is het belangrijk om zicht te hebben op verwachte demografische ontwikkelingen en hieraan gerelateerd alle recente macro beleidsontwikkelingen en doordecentralisaties op dit dossier. Ook is het belangrijk dat de vertaling daarvan plaatsvindt naar opgaven voor alle relevante (zorg)groepen als: medioren/senioren zonder zorgvraag, senioren met zorgvraag (V&V), Gehandicapten (GZ), Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, MO/BW/BT), Jeugdzorg. Dat inzicht is niet in die mate uitgewerkt in de vorige woonvisie en is ook niet bij een partij aanwezig. Daarnaast is belangrijk dat bij het onderzoek alle relevante partijen betrokken zijn en dat over de uitkomsten en opgaven commitment bestaat.

9. *(Blz. 6, 28) Waarom breekt uw college ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvraag van starters met het verstandige uitgangspunt dat de betekenis van de coronacrisis voor de woningvraag niet te duiden is? Op welk onderzoek baseert u die verwachting?*

   In de Woonvisie wordt een 'verwachting' uitgesproken, geen vaststaand feit dat met onderzoek is aan te tonen. Daarvoor is het nog te vroeg. Uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) blijkt dat het effect van de Coronacrisis op de woningmarkt in Nederland

vooralsnog niet zichtbaar is. In mei werd de hoogste gemiddelde verkoopprijs ooit genoteerd. Dit betreft echter grotendeels aankopen die al eerder in gang zijn gezet. De lage rente en grote krapte op de woningmarkt kunnen de vraag op peil houden, maar bij grote economische teruggang zal waarschijnlijk wel sprake zijn van vraaguitval, vooral bij nieuwbouw. Arbeidskrachten met een flexibel contract worden door de economische recessie het hardst geraakt. Het betreft deels dezelfde doelgroep als starters op de woningmarkt.

10. *U heeft becijferd dat de omzetting in het woningbouwprogramma financiële gevolgen heeft in de orde van grootte € 20 tot € 40 miljoen. Wilt die scenarioberekeningen van de financiële gevolgen van de omzetting in het bouwprogramma aan de raad verstrekken, zodat bij de beraadslagingen en besluitvorming over de actualisatie van de Woonvisie in ieder geval inzicht bestaat in de financiële gevolgen voor Westland?*

De woonvisie bevat de ambitie om de komende 10 jaar 1800 sociale huurwoningen te realiseren, dit is circa 900 extra sociale huurwoningen ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma. De haalbaarheid is afhankelijk van toekomstige financiële dekking en beschikbaarheid van locaties. In het uitvoeringsprogramma dat op deze Woonvisie volgt zal de financiële paragraaf nader worden uitgewerkt. De gemeente heeft bi j het Rijk een aanvraag ingediend voor middelen uit Investeringsimpuls Woningbouw van het ministerie van BZK. Hierbij is 50% co- financiering een voorwaarde. Vaststelling van de visie dient als kader voor het uitvoeringsprogramma.

Westland Verstandig

1. *Waarom wordt in de Woonvisie geen onderscheid gemaakt tussen sociale huur met de mogelijkheid van huurtoeslag en sociale huur waar afgesproken wordt dat enkel nieuwe huurders in aanmerking komen die geen aanspraak maken op huurtoeslag? Mijns inziens zou bij sociale huur huurtoeslag nimmer uitgesloten moeten worden.*

De huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen en de hoogte van de huur. Ook leeftijd, samenstelling van het huishouden en vermogen spelen mee. Het Rijk bepaalt de regels en de Belastingdienst voert deze uit. In de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties wil de gemeente vastleggen hoeveel sociale huurwoningen in Westland een huur hebben tussen de kwaliteitskortingsgrens (432 euro) en de tweede aftoppingsgrens (663 euro) en hoeveel tot de kwaliteitskortingsgrens.

2. *Er wordt niet verwezen naar de kleinere kernen in Westland zoals Kwintsheul en de Heenweg waar eventueel apart in woningbouw voorzien moet worden. Er lopen wel plannen, maar dat vlot niet echt. Zou dat ook niet op een of andere manier in de Woonvisie kunnen worden ingevoegd?*

In de Woonvisie wordt de woningbehoefte en nieuwbouwambitie op het niveau van de hele gemeente in kaart gebracht. In het Uitvoeringsprogramma zal ingegaan worden op de woningbehoefte en woningbouwplannen per kern. Daarbij worden ook de kleinere kernen meegenomen.

3. *(Blz. 20) Op pagina 20 wordt aangegeven dat van de ongeveer 500 sociale huurwoningen aan nieuwe bewoners de helft aan inwoners van Westland wordt verhuurd en de andere helft dus niet. Hoe kan dit percentage verkleind worden ten voordele van de inwoners van Westland?*

20-0188850

Memo

Kan ook een recent aantal in de visie worden genoemd van Westlanders die in de Haaglandenregio een sociale huurwoning accepteren?

Vorig jaar zijn 95 huishoudens verhuisd vanuit Westland naar andere gemeenten in de regio Haaglanden, de meeste (55) naar Den Haag. Van de verhuizers blijft dus 72% binnen de gemeentegrenzen. Alleen Wassenaar (80%) en Den Haag (77%) hadden in 2019 een hoger percentage verhuizers binnen de gemeente.
Bij de verhuur van sociale huurwoningen zijn gemeenten en corporaties gebonden aan de regionale spelregels voor woonruimteverdeling. Gemeenten kunnen in overleg met de woningcorporaties 50% van hun woningen onder regionaal maatwerk toewijzen, waarvan maximaal 25% gebruikt mag worden voor lokale voorrang. Hiermee kunnen woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern voorrang krijgen.

4. *(Blz. 25) Op pagina 25 wordt aangegeven dat inbreiding door bijvoorbeeld hoge gebouwen één van de pijlers is. Moet niet concreet gemaakt worden het beleid voor hoogbouw op dergelijke locaties?*

   In het Uitvoeringsprogramma en in de Omgevingsplannen zal inbreiding en hoogbouw verder worden uitgewerkt. Daarbij is de Ontwerp-Omgevingsvisie leidend.

5. *Wat is de behoefte aan standplaatsen voor woonwagens in Westland en hoeveel aanvragen lopen er op dat punt? Hoeveel standplaatsen hebben we c.q. moeten we hebben?*

   Uit een in 2020 uitgevoerd behoefteonderzoek binnen de regio Haaglanden blijkt dat 38 personen een standplaats wensen in de gemeente Westland. Van deze 38 standplaatszoekenden staan 26 personen ook ingeschreven voor één of meerdere woonwagencentra buiten de gemeente Westland. Bij dit onderzoek is geen rekening gehouden met standplaatszoekenden die samen een huishouden (willen) gaan vormen. Momenteel heeft de gemeente Westland 19 standplaatsen. Het aantal te realiseren standplaatsen zal regionaal worden afgestemd.

VVD

1. *Kan het college aangeven waarom dit stuk beter is met het oog op het informeren en het meenemen van omwonenden en de Raad dan het Ontwikkelkader? Met name de communicatie naar en met de omwonenden was onder de vlag van het Ontwikkelkader een knelpunt. Welke verbeteringen zijn er hieromtrent?*

   Het College zal zelf meer regie nemen op de communicatie naar de omgeving en de Raad. Dat voorkomt rolonduidelijkheid. Ook zal communicatie pas starten als het initiatief als realistisch en gewenst is beoordeeld door het College. Mede daardoor komt de eigen verantwoordelijkheid van het College beter tot zijn recht. Het College gaat meer “voor in de bus” zitten.

2. *(blz 47) Het college neemt eerst een besluit. Is er ook er aan gedacht om aan te sluiten bij de Omgevingsvisie, waarin de inwoners van te voren betrokken worden?*

Memo

De Omgevingsvisie is vanzelfsprekend een toetsingskader bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze toets vindt derhalve in een vroeg stadium plaats om onrealistische initiatieven snel uit te filteren.

3. *(Blz .33) Onder 4: 1 vd aspecten is ligging en ontsluiting binnen een brede afweging van plus en minpunten. Wat is die brede afweging en wat zijn die plus en min punten?*

   De brede afweging neemt de meest relevante aspecten van een initiatief/locatie in beschouwing. Enkele vaste elementen hierin zijn in de criteria expliciet genoemd, waaronder verkeersafwikkeling en woon-werkafstand. Bewust is geen limitatieve en begrensde opsomming van punten en normen opgesteld, omdat deze niet voor alle situaties evenzeer gelden. Maatwerk is ook hier een sleutelbegrip. Of iets een plus- of minpunt is kan per belanghebbende verschillen: wat voor de een goede verkeersafwikkeling kan voor de ander dat niet zijn. En een zorgvuldige afweging van belangen door het College is dan waarop belanghebbenden kunnen rekenen.

LPF

1. *Arcade in Westland 143 zorgeenheden. Gaat er ook gesproken worden met de andere coöperaties gesproken worden op zorgeenheden te gaan bouwen?*

   Ja, ook met de andere corporaties wordt gesproken over de bouw van voor ouderen toegankelijke appartementen waar indien nodig ook zorg verleend kan worden (door een zorgorganisatie). Voor verpleeghuisplaatsen zijn corporaties niet de geëigende partij, maar gespecialiseerde zorginstellingen als Pieter van Foreest en Careyn.

2. *Vorig jaar waren er 23.691 woningzoekenden die hebben gereageerd op een aangeboden huurwoning in Westland, waarvan 1.961 woningzoekenden uit Westland. Opvallend is het relatief hoge aantal weigeringen in Westland, met 9,3 weigeringen per advertentie is dat het hoogste aantal van alle gemeenten in de regio Haaglanden. Er hebben bizar veel mensen van buiten Westland gereageerd op woningen in Westland. Ook is er erg veel geweigerd. Is duidelijk hoeveel mensen op de wachtlijst staan die echt een woning nodig, zoals starters en spoedzoekers en mensen die vanwege hun hun gezinssamenstelling groter of kleiner willen gaan wonen? Wat ons betreft zegt dat iets over het daadwerkelijk woning te kort.*

   Op dit moment wordt een onderzoek naar verhuisbewegingen en verhuismotieven in Westland uitgevoerd door Bureau Companen. Dat moet meer inzicht leveren in dit soort vragen.

3. *Overname Vestia Woningen. De woningcorporaties kunnen pas in 2021 hun aankoop afronden 'als hun bod slaagt'.Wat is de stand van zaken?*

   De corporaties (Arcade, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen en Wassenaarsche Bouwstichting) zijn nu druk bezig met de Due Dilligence (onderzoek naar de woningportefeuille) en de onderhandeling met Vestia. Het streven is dat de verkoop in de loop van volgend jaar plaats vindt.

4. *In het verleden hebben we het gehad over de kangoeroewoningen. Een kangoeroewoning is een combinatie van twee bij elkaar gelegen woningen waarvan er 1 een volledig aangepaste zorgwoning is. Als mensen de ruimte hebben kan dit voor zorg behoevende een hele goede*

Memo

oplossing zijn. In de woonvisie staat hier helemaal niet over. Waarom is hier niets over opgenomen?

Het bouwprogramma en de verschillende woningtypologieën zullen in het Uitvoeringsprogramma dat volgt op de Woonvisie verder worden uitgewerkt.

5. *U heeft aan dat in deze woonvisie het onderwerp doorstroming niet aan bod komt, toch vragen wij hier aandacht voor omdat wij dit een belangrijk punt vinden.In Westland worden veel gezinswoningen bewoond door 1 persoon. Vaak is het voor deze mensen helemaal niet aantrekkelijk om te verhuizen naar een andere woning die kleiner of gelijkvloers of zonder tuin is. Dit ter wel er wel een woonwens voor een andere woning is maar dit door de veel hogere huur niet haalbaar in interessant is. Wij hebben het hier niet over de scheefwoners die gezien hun inkomen niet meer in een sociale woning zouden moeten wonen. Door nieuwbouw die aansluit op de vraag wilt u die doorstroming op gang brengen. Wij willen voorde eerst groep die ik noemde het aantrekkelijk maken om te kunnen verhuizen om zo ook hier de doorstroming te kunnen bevorderen, hoe kijkt het college hier tegen aan?*

   Instrumenten om doorstroming te bevorderen worden in overweging genomen voor het Uitvoeringsprogramma. Deze instrumenten kunnen werken als ‘haarlemmerolie’, maar bovenal moet het aanbod goed aansluiten op de vraag. Daarmee wordt de doorstroming het meest bevorderd.