

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 2: Handelingsperspectieven (definitief)



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 2: Handelingsperspectieven (definitief)

Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland, samenwerkende gemeenten regio Haaglanden en SVH

Contactpersoon

Esther van der Velden

Projectnummer

P40790

Datum

15 april 2020

Auteurs

Wouter Schepers; wouter.schepers@rigo.nl ; 020 5221141

Peter van Os

Lotte Bloemendaal

Veerle Veraart

Inhoud

1	Inleiding: schets traject en leeswijzer	1
	Samenvattende conclusies	4
2	Cijfermatig beeld: opgave versus plannen	7
2.1	Totale voorraadontwikkeling	7
2.2	Ontwikkeling doelgroepvoorraad	8
2.3	Spreiding doelgroepvoorraad	10
3	Het beeld op gemeentelijk niveau	11
3.1	Delft	11
3.1.1	Cijfers	11
3.1.2	Handelingsperspectieven	14
3.2	Den Haag	17
3.2.1	Cijfers	17
3.2.2	Handelingsperspectieven	20
3.3	Leidschendam – Voorburg	23
3.3.1	Cijfers	23
3.3.2	Handelingsperspectieven	25
3.4	Midden-Delfland	27
3.4.1	Cijfers	27
3.4.2	Handelingsperspectieven	29
3.5	Pijnacker – Nootdorp	31
3.5.1	Cijfers	31
3.5.2	Handelingsperspectieven	34
3.6	Rijswijk	35
3.6.1	Cijfers	35
3.6.2	Handelingsperspectieven	38
3.7	Wassenaar	40
3.7.1	Cijfers	40
3.7.2	Handelingsperspectieven	43
3.8	Westland	45

3.8.1	Cijfers	45
3.8.2	Handelingsperspectieven	48
3.9	Zoetermeer	51
3.9.1	Cijfers	51
3.9.2	Handelingsperspectieven	53
4	Tot slot	56
4.1	Slotbeschouwing	56
4.2	Vervolg	60

1 Inleiding: schets traject en leeswijzer

De samenwerkende gemeenten, de corporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland zetten zich gezamenlijk in voor een goed functionerende woningmarkt in de regio Haaglanden.

Om dit te kunnen bereiken, wordt er naar gestreefd om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Door de gezamenlijke partijen zijn de volgende vijf opgaven ten behoeve van de regionale woningmarktafspraken benoemd:

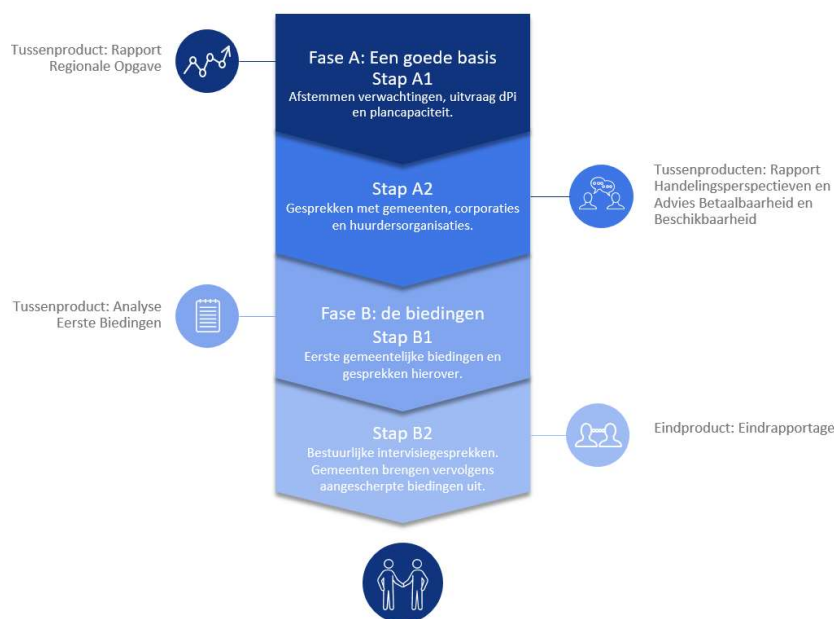
- I. Zorg voor een woningvoorraad van **voldoende omvang** in de periode tot 2030. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode met **65.860** zelfstandige¹ woningen.
- II. Zorg voor een **voldoende omvang** van de **doelgroepvoorraad** in de periode tot 2030. Onder de doelgroepvoorraad worden drie woningsegmenten verstaan: de DAEB-woningen van woningcorporaties (ongeacht huurniveau), particuliere huurwoningen met een netto huurprijs op of onder de liberalisatiegrens (€720,42, prijspeil 2019) en koopwoningen met een waarde onder de €180.000. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van deze deelvoorraad tot 2030 met **8.700** woningen. Op grond van de ABF raming kan deze behoefte worden onderverdeeld in goedkope koop (4.000) en in betaalbare huur (4.700). ABF veronderstelt daarbij dat een deel van de particuliere goedkope huurvoorraad 'verdamp't als gevolg van o.a. marktontwikkelingen (liberalisering, uitponden). De (minimale) netto uitbreidingsopgave tot 2030 voor de (DAEB) corporatievoorraad is **12.360** woningen.
- III. Zorg voor **voldoende spreiding** van de **doelgroepvoorraad** binnen de regio. ABF heeft middels het Meer Evenwicht scenario verkend welke spreiding van de doelgroepvoorraad haalbaar is, gelet op de grenzen van de markt (waaronder leegstand). In het voorliggende traject wordt gezien in welke mate de 'beweging' uit het Meer Evenwicht scenario ook daadwerkelijk wordt ingezet.
- IV. Zorg voor **voldoende betaalbaarheid** binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze betaalbaarheid uit zich in het aandeel woningen met een netto huur onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag binnen de gehele DAEB voorraad. De norm c.q. opgave hierbij voor de regio Haaglanden moet nog worden bepaald, o.a. op basis van een advies hierover van RIGO dat begin maart is opgeleverd (Advies betaalbaarheid en beschikbaarheid).

¹ In deze groei zijn studenteneenheden, ook zelfstandige, niet meegenomen. Wel maken deze zelfstandige eenheden deel uit van de door ABF berekende zelfstandige startvoorraad per 1-1-2019. Zelfstandige studentenwoningen worden in de planvorming om die reden in deze en volgende RIGO rapportages separaat in beeld gebracht.

- V. Zorg voor **voldoende beschikbaarheid** van woningen voor de primaire doelgroep binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze komt tot uiting in het % DAEB-woningen dat wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (de groep die in aanmerking komt voor Huurtoeslag). De gemeentelijke norm voor beschikbaarheid voor de regio Haaglanden moet nog worden bepaald op basis van een advies hierover van RIGO dat begin maart is opgeleverd.

Dit rapport vormt de tweede stap in een beleidstraject dat in het najaar van 2020 moet leiden tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden en richt zich op de uitbreiding en (voor wat betreft de doelgroepvoorraad) de spreiding van de voorraad afgezet tegen de opgave die door ABF in beeld is gebracht. Deze stap is vooral gebaseerd op de gesprekken die we hebben gevoerd met de negen betrokken gemeenten, de vijftien SVH-woningcorporaties en vijftien huurdersorganisaties over de lokale en regionale opgave. De opbrengst van deze gesprekken is aangevuld met de cijfers die we in rapport 1 (de Opgave) deels al in beeld hebben gebracht.

In dit rapport beschrijven we de mogelijkheden en belemmeringen (in de vorm van handelingsperspectieven) om huidig beleid bij te buigen in de richting van de geschetste opgave.



Het is de bedoeling dat de negen gemeenten – o.a. op basis van deze handelingsperspectieven en in samenspraak met de corporaties – vóór 1 juni een gemeentelijk bod (op de vijf doelstellingen) uitbrengen richting de regio. Voor de volledigheid zijn alle te doorlopen stappen in het voorliggende proces in het bovenstaande schema weergegeven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 herhalen we kort de bevindingen uit het vorige RIGO-rapport (De Opgave). Dit geeft de nodige cijfermatige context (op regionaal niveau), alvorens we in hoofdstuk 3 inzoomen op de specifieke situatie in de negen gemeenten. Deze situatie wordt geschetst aan de hand van zowel cijfers als handelingsperspectieven. Suggesties voor deze handelingsperspectieven zijn door verschillende partijen aangedragen. RIGO heeft een eigen inschatting gemaakt van de relevantie van deze handelingsperspectieven. De realiteit, haalbaarheid

en kwantificering kunnen door de gemeenten in de komende biedingen aangegeven worden. In hoofdstuk 4 zoomen we weer uit naar het regionale niveau, aan de hand van een optelsom van de gemeentelijke cijfers en een slotbeschouwing waarin we de relatie tussen opgave en realiteit beschrijven.

Samenvattende conclusies

Toename totale woningvoorraad

De realisatie van de gewenste uitbreiding van de totale woningvoorraad wordt voor ca 115% door de plannen gedekt.

Op basis van de cijfers is duidelijk dat de woningbouwplannen in principe voorzien in het behalen van de regionale voorraaddoelstelling – een uitbreiding van de voorraad met per saldo ruim 81.000 woningen – mits een aanzienlijk deel van de zachte plannen ook gerealiseerd zal worden. Voor vijf gemeenten is berekend hoe het Meer Evenwicht scenario eruit ziet op basis van hun woningbouwprogramma. De woningbouwplannen omvatten meer woningen dan de berekeningen van het Meer Evenwicht scenario op basis van de Woonbehoefteraming. Deze gemeenten zijn: Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland en Leidschendam-Voorburg. Het gaat daarbij in potentie om ongeveer 15.500 woningen extra (in totaal dus 94.920 woningen). Indien gemeenten hiervoor kiezen, biedt dit een gedeeltelijke compensatie voor de verwachte planuitval. Ten tijde van de opstelling van dit rapport is nog niet van iedere gemeente duidelijk wat de keuze zal zijn. In dit rapport wordt inzichtelijk gemaakt wat het regionale beeld is indien de vijf gemeenten kiezen voor het scenario o.b.v. het Woningbouwprogramma (WBP) én wat het regionale beeld is indien de vijf gemeenten kiezen voor het scenario o.b.v. de Woonbehoefteraming (WBR). De (her)ontwikkeling van veel benoemde locaties is complex. Planuitval is daarom een reëel risico en het eventueel in de tijd naar voren halen van plannen (te) ingewikkeld.

Vrijwel alle gemeenten geven aan grote moeite te hebben om aanvullende woningbouwlocaties te vinden in dit sterk verstedelijkt gebied. In een enkel geval geeft een gemeente aan dat soms (door de Provincie gesteund) prioriteit gegeven wordt aan de economische functie van locaties. Andere gemeenten geven aan dat inbreidingsplannen soms (politiek) sneuvelen onder druk van omwonenden. Enkele gemeenten en woningcorporaties brengen naar voren dat het noodzakelijk is dat het rijk één of meer grote locaties aanwijst en daarvoor ook middelen inzet, in de vorm van geld, maar ook in de vorm van openbaarvervoervoorzieningen waardoor hoogbouw en een lagere parkeernorm mogelijk worden. Daar waar projecten een lange voorbereidingstijd kennen willen gemeenten meer mogelijkheden om tijdelijke wonen te realiseren.

Toename doelgroepvoorraad

De realisatie van de gewenste uitbreiding van de doelgroepvoorraad wordt in veel mindere mate door de plannen gedekt (ca. 25-33%, afhankelijk van het scenario) dan de gewenste uitbreiding van de totale voorraad (ca. 115%).

De plannen voor uitbreiding van de doelgroepvoorraad blijven sterk achter bij de gewenste uitbreiding. De opgave omvat per saldo ca. 16.000 woningen (waarvan ruim 12.000 in het DAEB-segment en ca. 4.000 in de particuliere koop; het is de groei-behoefte van de doelgroepvoorraad rekening houdend met de verwachte afname van de goedkope particuliere huur). Als we rekening houden met de mogelijke extra woningbouwplannen van vijf gemeenten ligt er een opgave van ca. 21.000 woningen (waarvan ruim 16.500 in het DAEB-segment en ca. 4.700 koop).

Daar staat tegenover dat het saldo van geplande onttrekkingen en nieuwbouwplannen slechts ca. 8.000 woningen omvat (waarvan ruim de helft in DAEB). Er resteert derhalve een

opgave van ruim 8.000 in DAEB (zonder rekening te houden met de mogelijke extra woningbouwplannen van vijf gemeenten) en van ruim 12.000 woningen indien wel met die extra woningbouwplannen rekening wordt gehouden. De resterende opgave in particuliere huur en koop zijn naar verhouding bescheiden van omvang.

Voor de gewenste uitbreiding van de doelgroepvoorraad gelden behalve een gebrek aan woningbouwlocaties ook andere belemmeringen. Veel gemeenten brengen naar voren dat zij over (zeer) weinig eigen grond beschikken en dus afhankelijk zijn van marktpartijen die omwille van het gewenste rendement meestal onvoldoende bereid zijn om (structureel en met een gewenst woningtype) een deel 'sociaal' in de plannen op te nemen. Enkele gemeenten maken echter (nog) geen gebruik van instrumenten als de doelgroepenverordening in combinatie met het bestemmingsplan, of de anterieure overeenkomst om afspraken te maken met commerciële ontwikkelaars. In een aantal gemeenten is bovendien nog grote politieke weerstand tegen het opnemen van een hoger percentage 'sociaal' in de plannen dan tot nu toe politiek is vastgelegd. Het gaat daarbij met name om gemeenten waar het aandeel 'sociaal' zou moeten toenemen.

tabel 0-1: Doelgroepvoorraadontwikkeling regio Haaglanden t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Haaglanden	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	6.410	6.410	12.020	12.350
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad 2019-2030	12.350	12.340	16.540	16.710
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-9.890	-9.890	-9.200	-9.090
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad goedkope particuliere koop	3.950	3.960	4.680	4.730
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	4.200	4.200	4.200	4.200
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroepvoorraad	2.643	2.643	2.643	2.643
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroepvoorraad	1.040	1.040	1.040	1.040
restant nieuwbouwopgave DAEB	8.150	8.140	12.340	12.510
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	267	277	997	1.047

Woningcorporaties hebben in principe de mogelijkheid om hun niet-DAEB middelen in te zetten, maar zijn daar terughoudend in, deels omdat de regelgeving nog onvoldoende duidelijkheid biedt (vervalt de strenge markttoets?), deels omdat zij de (kasstroom)middelen nu en op langere termijn hard nodig hebben voor de opgaven in de DAEB-voorraad. De financiële positie van de corporaties in Haaglanden is relatief zwak; relatief in vergelijking met de rest van de sector en in vergelijking met de opgaven in de regio Haaglanden. De bereidheid van corporaties om elkaar onderling te ondersteunen lijkt er wel in voldoende mate te zijn. Daarbij aangetekend dat het oplossen van de problemen van Vestia al een aanzienlijk deel van de investeringscapaciteit van de betrokken corporaties in beslag neemt.

Spreiding van de sociale doelgroepvoorraad

Het regionale beeld is dat slechts twee gemeenten op basis van huidig beleid voorzien in het door ABF geschetste Meer Evenwicht scenario. En dat zijn dan ook nog gemeenten (Rijswijk

en Leidschendam-Voorburg) die in dat scenario geen noemenswaardige opgave hebben. Nemen we de extra bouwplannen mee voor deze gemeenten, dan voorziet geen enkele gemeente in de regio in Meer Evenwicht: sommige gemeenten krimpen te hard in aandeel doelgroepvoorraad t.o.v. dit scenario, andere gemeenten groeien niet hard genoeg in aandeel doelgroepvoorraad t.o.v. dit scenario. De gewenste spreiding wordt met de huidige plannen dus niet voldoende gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 is een meer uitgebreide toelichting op deze conclusies opgenomen.

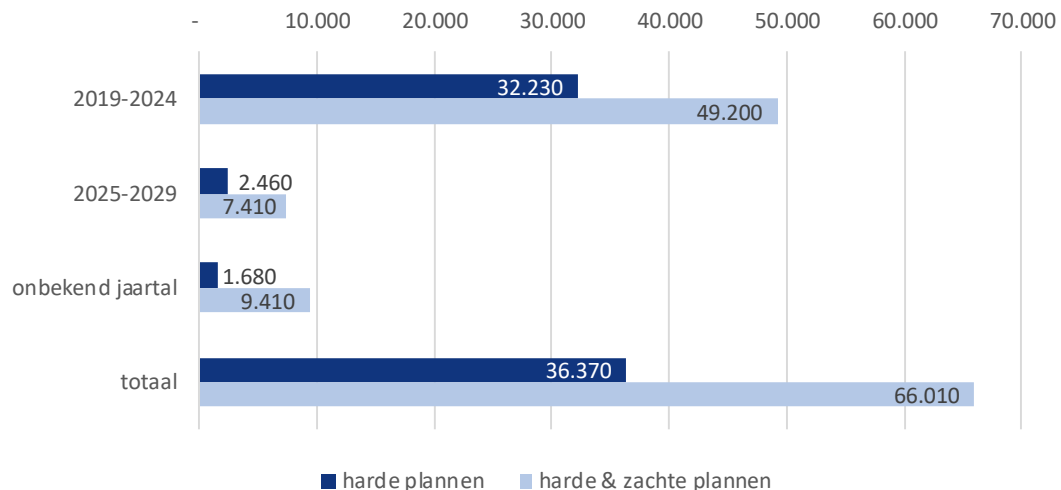
2 Cijfermatig beeld: opgave versus plannen

In januari heeft RIGO een eerste rapportage (De Opgave) opgeleverd. In de rapportage is geschetst in hoeverre de plannen c.q. beleidsvoornemens van gemeenten en woningcorporaties aansluiten op de door ABF becijferde opgave op basis van een woningbehoefteraming in twee scenario's. In dit hoofdstuk herhalen we kort de belangrijkste bevindingen uit die rapportage.

2.1 Totale voorraadontwikkeling

Doel is om de totale woningvoorraad te laten toenemen met minimaal 65.860 woningen tussen 2019 en 2030. Dit is de gewenste regionale ontwikkeling van de totale woningvoorraad volgens de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie (Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019).

figuur 2-1 Ontwikkeling van de totale voorraad naar harde en zachte plannen (incl. sloop), realisatie 2019 tot 2030²



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Conclusie

De geplande uitbreiding van de woningvoorraad met 66.010 woningen is een fractie groter dan de gewenste uitbreiding volgens de WBR. De provincie heeft ruimte gegeven voor een plancapaciteit van 130% van de WBR vanwege de hoge druk op de woningmarkt (noodzaak om te komen tot realisatie is groot) en de gangbare praktijk van planuitval. Vanwege die praktijk zal er de komende jaren zeer waarschijnlijk behoorlijke inspanning moeten worden gepleegd om op zoek te gaan naar extra plancapaciteit, wil in 2030 worden voorzien in de gewenste uitbreiding met bijna 66.000 woningen. Een van de mogelijkheden hierbij is om

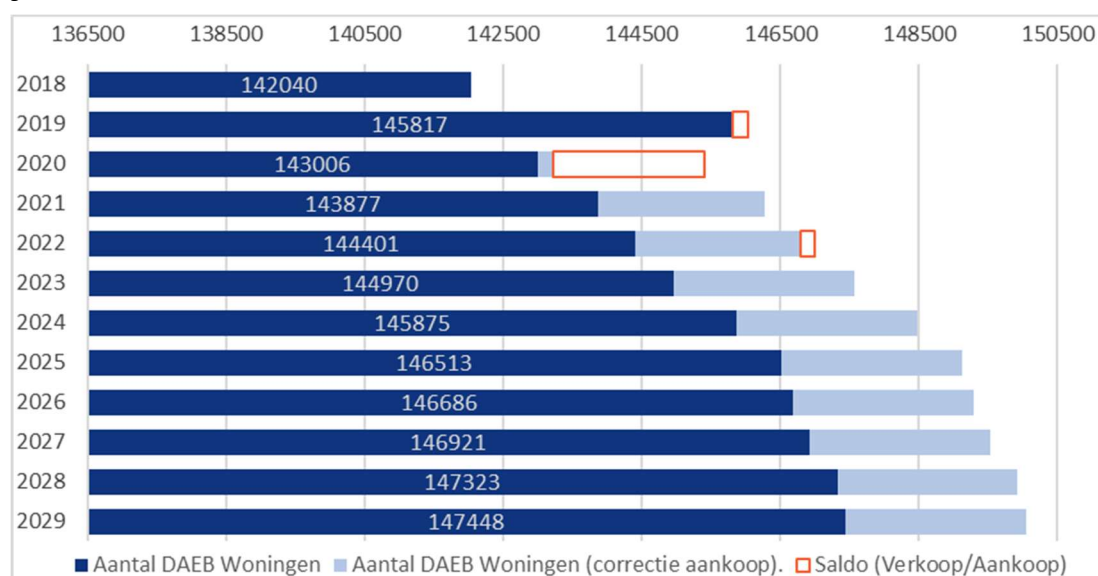
² In het woningbouwprogramma wordt niet altijd het realisatiejaar genoemd. Aangenomen mag worden dat de realisatie voor 2030 plaatsvindt.

plannen, waarvan de realisatie nu is voorzien na 1 januari 2030, naar voren te halen. Het toevoegen van nieuwe locaties is een andere voor de hand liggende mogelijkheid.

2.2 Ontwikkeling doelgroepvoorraad

Van de in paragraaf 2.1 geschetste opgave (bijna 66.000 woningen netto toevoegen) omvat de doelgroepvoorraad maar een klein deel. Omdat ABF in de woningbehoefteraming uitgaat van een autonome afname van de goedkope particuliere huurvoorraad (bijna 10.000 woningen) is de opgave voor corporaties in de DAEB voorraad toch nog behoorlijk: ruim 12.000 woningen erbij, tot 154.400 DAEB woningen in 2030. De opgave in het particuliere segment is ‘slechts’ 4.000 woningen.

figuur 2-2 Verloop DAEB voorraad regio Haaglanden, inclusief inschatting verkoop DAEB-woningen binnen sociale huursector 2019-2029

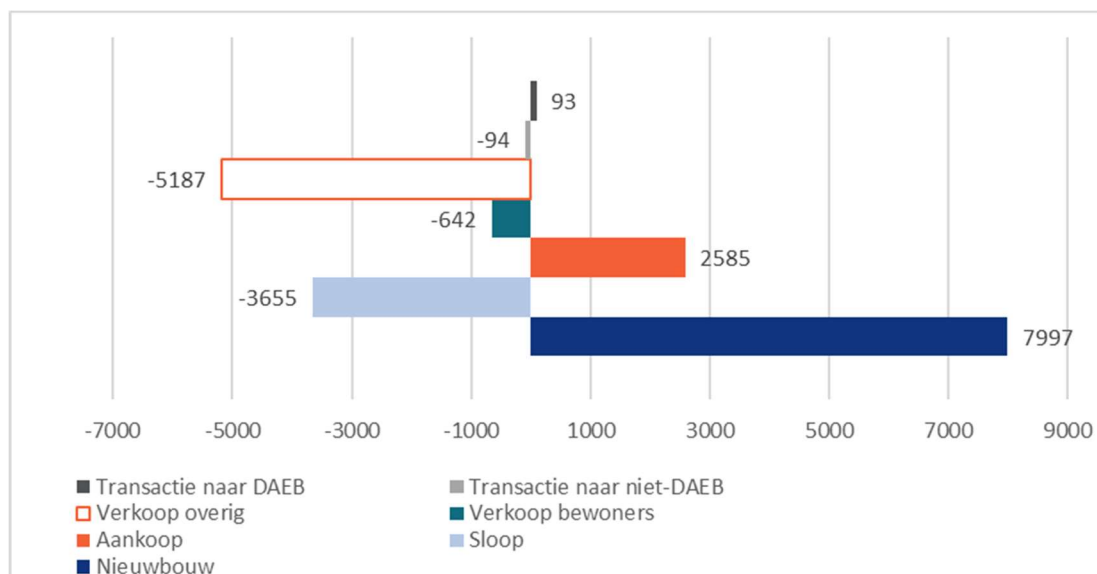


Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

Een toelichting op bovenstaande grafiek is in de eerste deelrapportage (De regionale opgave) opgenomen. Het betreft de definitie van de startvoorraad en de transacties van portefeuilles tussen corporaties.³

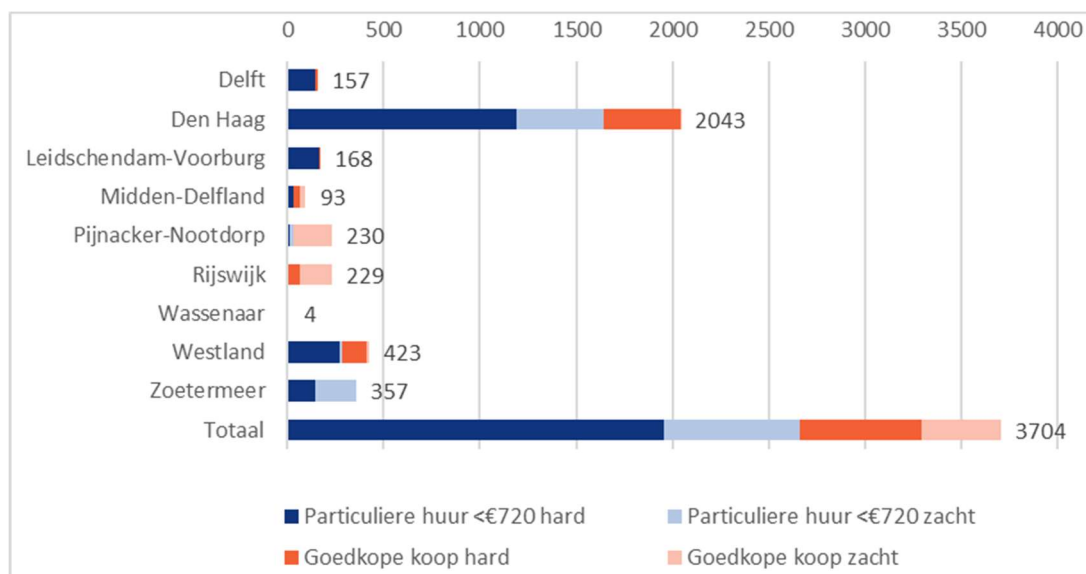
³ Met name de verkoop en aankoop van deelportefeuilles van met name Vestia – en de wijze waarop deze in de cijfers zijn verwerkt – leiden tot (overdreven) negatieve beelden over de ontwikkeling van de DAEB-voorraad in de regio Haaglanden. In bovenstaande figuur 2-2 hebben we daarom de aanname gedaan dat te verkopen deelportefeuilles waar nog geen ‘koper’ voor terug te vinden is in de dPi’s van de corporaties, gewoon gehandhaafd blijven als DAEB-voorraad. Dat zorgt ervoor dat de DAEB-voorraad groeit naar zo’n 150.000 woningen in 2030, 8.000 meer dan de door ABF becijferde startvoorraad.

figuur 2-3 Verwachte activiteiten woningcorporaties 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

figuur 2-4 Plancapaciteit goedkope particuliere huur en goedkope koop per gemeente 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Conclusie

De doelgroepvoorraad neemt tot 2030 toe, in de meest optimistische interpretatie (definitie zelfstandige voorraad corporaties, verkoop deelporfeuille's (van met name Vestia) komen terecht bij andere corporaties en geen planuitval bij nieuwbouw betaalbare particuliere huur en goedkope koop) met zo'n 11.700 woningen t.o.v. de startvoorraad per 1-1-2019 (ABF). Dat is ook in zo'n wel erg optimistisch scenario nog altijd een stuk minder dan de opgave zoals die voortkomt uit de woningbehoefte-raming (4.000 particulier plus 12.300 DAEB).

Duidelijk is dat in alle doelgroepvoorraadsegmenten extra inzet nodig is om in de woningbehoefte in 2030 te kunnen voorzien.

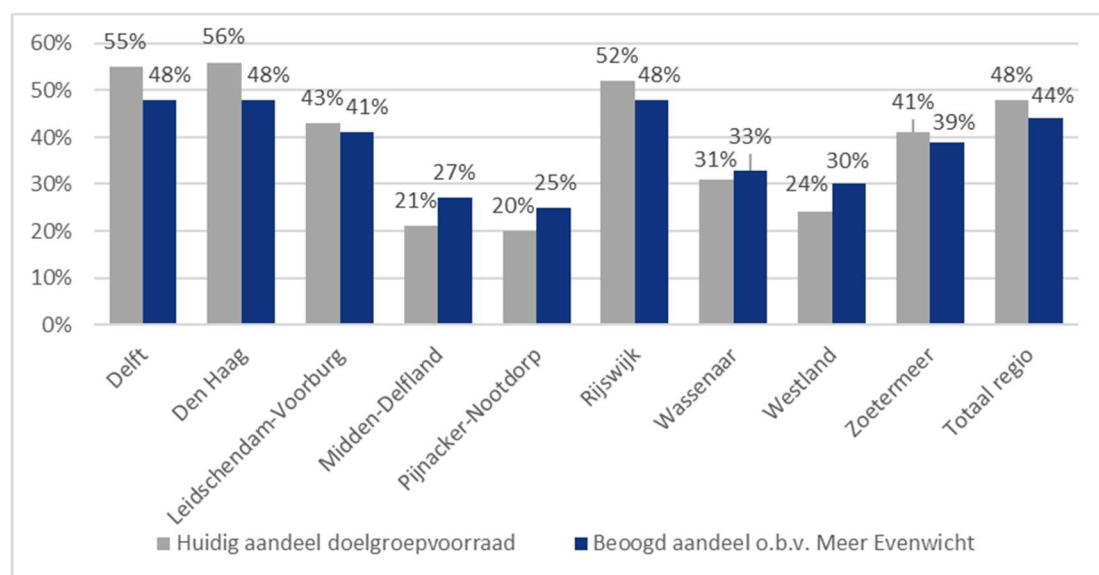
2.3 Spreiding doelgroepvoorraad

Een van de regionale opgaven is om de doelgroepvoorraad meer te spreiden over de regio Haaglanden. De grenzen van het beleidsmatig sturen op deze spreiding zijn door ABF verkend in het Meer Evenwicht scenario.

De totalen in figuur 2-5 laten zien dat het totale aandeel doelgroepvoorraad in de regio mag krimpen van 48% naar 44% in 2030. Dat illustreert ook dat de uitbreidingsopgave t.a.v. de doelgroepvoorraad in kwantitatieve zin een stuk kleiner is dan voor de overige (duurdere) voorraad.

In de gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad (Delft, Den Haag en Rijswijk en mindere mate Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg) mag het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad afnemen. Daar staat een relatieve groei van het doelgroepvoorraad aandeel in de totale voorraad tegenover voor de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland.

figuur 2-5 Spreidingsopgave Meer Evenwicht scenario



Bron: ABF, Meer evenwicht in de regio Haaglanden (2019), bewerking RIGO.

3 Het beeld op gemeentelijk niveau

In dit hoofdstuk beschrijven we – op gemeenteniveau – de handelingsperspectieven die we zien voor de gemeente en de binnen deze gemeenten actieve woningcorporaties.

Voordat we iedere keer de handelingsperspectieven schetsen, brengen we eerst de lokale situatie cijfermatig in beeld. We gaan o.a. in op:

- ➔ De gemeentelijke opgave op basis van de diverse ABF-scenario's;
- ➔ Inzicht in het totale woningbouwprogramma zoals de gemeente deze hanteert;
- ➔ Inzicht in het effect op de omvang van de DAEB voorraad als gevolg van de inzet van corporaties;
- ➔ Inzicht in de activiteiten die daar aan ten grondslag liggen;
- ➔ Inzicht in de woningbouwplannen van gemeenten t.a.v. goedkope koop en particuliere huur < liberalisatiegrens;
- ➔ De confrontatie tussen de opgave (ABF) en het lokaal beleid van gemeente en corporaties. In de bijbehorende concluderende tabel laten we zien welk restopgave er nog is, per doelgroepvoorraad segment. Daarbij geldt dat ABF een autonome afname verwacht van de goedkope particuliere huurvoorraad⁴. Als gemeenten in hun woningbouwprogramma goedkope particuliere huurwoningen hebben opgenomen, dan is deze inzet rekenkundig verminderd met de opgave op het gebied van goedkope koop. Leidt dit vervolgens tot een 'surplus' aan inzet (t.o.v. de opgave) op goedkope koop, dan is dit surplus in mindering gebracht op de restantopgave in DAEB⁵.

Vervolgens beschrijven we de handelingsperspectieven, op basis van onze gesprekken met gemeenten en corporaties. Huurdersverenigingen zijn wel belanghouders, maar geen handelende partijen. Hun inbreng – vertaald naar de belangrijkste zorgen en handelingsperspectieven die zij zien voor de handelende partijen – brengen we iedere keer separaat in beeld (in blauwe kaders).

3.1 Delft

3.1.1 Cijfers

Delft heeft tot 2030 een stevige woningbouwopgave van netto +8.400 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuisvesting. Op basis van het huidige woningbouwprogramma tot 2030 wordt niet voorzien in deze behoefte met een netto woningbouwprogramma van onge-

⁴ Met uitzondering van Wassenaar bij het meer evenwicht scenario op basis van het woningbouwprogramma.

⁵ Dit sluit aan op het uitgangspunt van de opdrachtgevers dat de drie deelsegmenten binnen de doelgroepvoorraad (DAEB, goedkope particuliere huur en goedkope koop) als communicerende vaten worden gezien.

veer 4.800 woningen. Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 1.660 (Referentiescenario) en 580 (Meer Evenwicht scenario). In het laatste scenario is de opgave een stuk kleiner, omdat Delft momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een hoog aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-1 Opgave per scenario en doelgroepvoorraadsegment tot 2030 (ABF)

Delft		
	Referentie-scenario	Meer Evenwicht- scenario
DAEB	2.480	1.710
Particuliere huur ≤720	-1.390	-1.600
Goedkope koop ≤180.000	570	470
Opgave 2019-2030	1.660	580

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting nauwelijks groeit. Na een lichte daling tot 2024, is het aantal DAEB woningen in 2029 weer ongeveer op hetzelfde niveau als in 2019.

tabel 3-2 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie⁶

Delft			
Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Bergopwaarts	103	-	-
Staedion	-	-	-
Stichting DUWO	5.446	5.446	5.446
Vestia ⁷	4.401	4.333	4.402
Vidomes	3.057	3.224	3.192
Woonbron	7.001	6.910	7.163
Habion	137	137	137
Eindtotaal	20.145	20.050	20.340

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

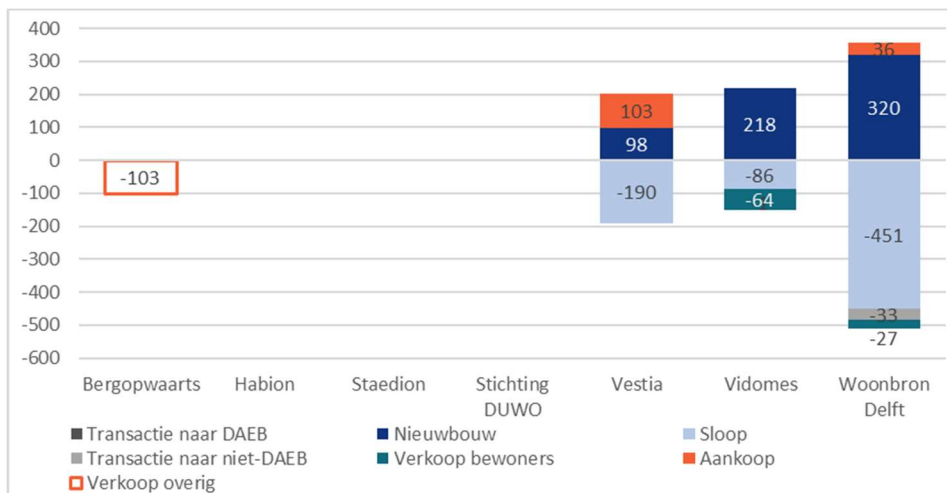
In de verwachte activiteiten is de ontwikkeling in DAEB-woningen tot 2024 ook duidelijk terug te zien. Tot 2024 hebben met name Vestia en Woonbron Delft meer sloop op de planning staan dan nieuwbouw; bij Vidomes zien we een afname in de periode na 2024. Vestia is

⁶ Van DUWO en Habion zijn geen cijfers over de voorraadontwikkeling beschikbaar. Deze is hier op 0 gesteld.

⁷ De cijfers van Vestia wijken af van de aangeleverde data. Het aantal is gecorrigeerd met de DAEB-woningen die Vestia verwacht aan te kopen tot 2024 – het gaat om woningen van DUWO.

voornemens nog 891 DAEB-woningen aan te kopen en 146 woningen te verkopen. Die aankoop van Vestia is echter nog niet terug te zien in de beschikbare cijfers van andere woningcorporaties, m.u.v. Bergopwaarts.

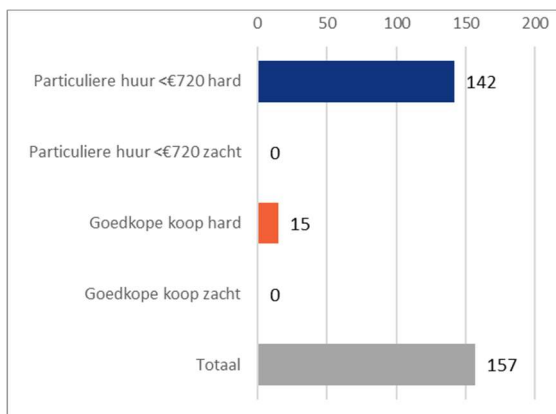
figuur 3-1 Verwachte activiteiten woningcorporaties 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog (bescheiden) in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (142 woningen) en goedkope koop (15 woningen).

figuur 3-2 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Delft heeft een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave, vooral als gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijk -1.390 of -1.600 in het referentie- en Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen 'verdwijnen' voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitponding. De inzet van corporaties (+195) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+142) en goedkope

koop (+15) compenseren dit niet. Op basis van het huidige beleid wordt niet voorzien in de door ABF becijferde opgave voor de doelgroepvoorraad, in beide scenario's. Er blijft een restant nieuwbouwopgave van 1.515 tot 2.285 DAEB woningen over. Daarnaast moet nog flink worden ingezet op het particuliere segment (huur of goedkope koop).

tabel 3-3 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Delft	referentie	meer evenwicht
ABF: groei-behoefte doelgroepvoorraad	1.660	580
waarvan groei-behoefte DAEB-voorraad 2019-2030	2.480	1.710
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-1.390	-1.600
waarvan groei-behoefte goedkope particuliere koop	570	470
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	195	195
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep-voorraad	142	142
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep-voorraad	15	15
restant nieuwbouwopgave DAEB	2.285	1.515
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	413	313

3.1.2 Handelingsperspectieven

De opgave in het Meer Evenwicht scenario wordt in Delft als stevig ervaren. De gemeente wijst erop dat in het ABF-onderzoek studenteneenheden niet in de opgave zijn meegenomen. Dit terwijl de studentenopgave voor Delft stevig is (beleid: 15% in nieuwbouw). Hierdoor is er sprake van een 'dubbele sociale opgave'. Percentages van bijvoorbeeld 25% sociale huur bovenop de studentenopgave zijn volgens de gemeente niet realistisch.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw.** Schieoevers, Ziekenhuislocatie, Kerkpoldergebied, gebied rond station Delft Campus worden genoemd. Corporaties rekenen in hun begrotingen (t/m 2024) 636 nieuwbouwwoningen in, meer dan waar de gemeente mee rekent (404).
- ➔ Meer **verdichting via hoogbouw** met ondergronds parkeren of lagere parkeernormen (0,2 bleek mogelijk bij een recent project)
- ➔ Een oplossing voor **Vestia** zou helpen, ook voor Delft. Daarvoor is 150 tot 300 miljoen nodig.
- ➔ De **slagkracht van de gemeentelijke organisatie** kan mogelijk worden verbeterd (wordt momenteel onderzocht door de Rekenkamer)

- Een **regionaal team** dat voorziet in expertise en capaciteit op het gebied van woningbouwontwikkeling zou daar waar dat nodig is in de regio, kunnen bijdragen aan tempo en schaal
- **Inzet op tijdelijke woningen**, al was het alleen maar om tijd te kopen totdat structurele oplossingen op de woningmarkt voor handen zijn
- Terugnemen **Koopgarant** woningen in de DAEB voorraad
- Bij mutatie betaalbaar (<liberalisatiegrens) houden van de huidige **niet-DAEB** voorraad met een sociale huurprijs⁸
- **Kleiner en soberder bouwen** kan bouwkosten drukken en sociale woningbouw eerder mogelijk maken
- Een **regionale oplossing voor de uitstroom maatschappelijke instellingen** zou de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Delft ten goede komen. Vraagstuk over centrumgemeenten (met instellingen) en regiogemeenten.

Kanttekeningen:

- De **investeringskracht** van de actieve woningcorporaties in Delft wisselt. Vestia heeft beperkte mogelijkheden, Bergopwaarts trekt zich terug uit de regio en DUWO voorziet bij nieuwe activiteiten alleen in de studentenopgave. Woonbron en Vi-domes hebben een flinke kwaliteitsopgave (sloop/nieuwbouw), maar zien beiden vanuit een financieel perspectief nog wel mogelijkheden om extra nieuwbouw te leveren. E.e.a. roept wel de vraag op of de resterende DAEB-opgave door de huidige Delftse corporaties kan worden ingevuld.
- Partijen geven aan dat meer **sturing** op Wonen / Ruimtelijke Ordening vanuit het **Rijk** zou helpen in de opgave waar Haaglanden voor staat
- De gemeente wijst op het belang van een regionaal perspectief, o.a. op basis van **verhuisbewegingen**. De relatie tussen Delft en Pijnacker is bijvoorbeeld sterk
- Corporaties geven aan behoefte te hebben aan een **visie** van de gemeente als het niet lukt om de opgave van Delft elders te realiseren

⁸ In Delft bezitten woningcorporaties in totaal 782 Niet-DAEB woningen onder de €720 (prijsspeil 2019). Vestia bezit daarvan 550 Niet-DAEB woningen en Woonbron de overige 232 woningen. De beleidsmatige ruimte zal bij Vestia in ieder geval uitermate beperkt zijn om hier invulling aan te geven.

Huurdersorganisaties

Opgave: de woningbouwopgave op basis van de cijfers van ABF worden door huurdersverenigingen herkend. Er is wellicht zelfs nog wel sprake van onderschatting: er zijn nu al grote tekorten. Door o.a. de uitstroom uit maatschappelijke instellingen, het langer thuis blijven wonen e.d. wordt dit alleen maar erger. De doorstroming is beperkt, het is onaantrekkelijk om te verhuizen (weinig aanbod, hogere huurprijs). Er worden hier en daar vraagtekens gezet bij de spreidingsdoelstelling en de consequenties daarvan (afbouw aandeel sociaal in Delft). Prima dat er elders meer sociaal wordt gebouwd, maar ook in Delft zijn deze woningen hard nodig.

Lokale kleuring: Delft wil stevig inzetten op studenten, die grotendeels van 'buiten' (ook buitenland) komen. Dat gaat ten koste van de inzet voor lokaal woningzoekenden met een lager inkomen. Er is onder een deel van de huurdersverenigingen discussie over de missie (studentenhuisvesting) van het 'rijke' DUWO. Vestia en Woonbron hebben kwalitatief matig bezit, het is goed dat daarin geïnvesteerd wordt, o.a. via sloop/nieuwbouw. Bij Vestia wordt wel de vraag opgeroepen of sloop/nieuwbouw gezien de financiële situatie niet nogal 'duur' is.

Handelingsperspectieven:

- ➔ Meer inzet op **doorstroming**, o.a. via bijvoorbeeld de inzet van een verhuisadviseur
- ➔ Soepelere **procedures**, o.a. ten behoeve van vergunningverlening
- ➔ Meer structurele **capaciteit en kwaliteit** in de gemeentelijke organisatie om invulling te geven aan de opgave
- ➔ Betere samenwerking tussen '**Wonen**' en '**grondbeleid**' binnen de gemeente: zonder centen komt beleid niet van de grond
- ➔ **Overname Vestia- en/of DUWO-bezit** door andere corporatie(s) om uitponding en verlies van sociale huurwoningen tegen te gaan
- ➔ Opnieuw bezien van **verkoopvrijers** vanuit beschikbaarheids- en leefbaarheidsperspectief (kanttekening huurdersvereniging: er is ook behoefte aan woningen in overige segmenten en corporaties hebben soms versnipperd bezit)
- ➔ Terugnemen **Koopgarant** woningen (kanttekening: er is ook behoefte aan woningen in overige segmenten) in de sociale huur

In algemene zin is opgemerkt dat het huidige landelijke beleid – met de Verhuurderheffing als icoon – gemeenten niet bepaald helpt bij het invullen van de opgave.

Voor Vestia geldt dat de handelingsperspectieven flink worden beperkt door het saneringsplan en alles wat dat met zich meebrengt.

Verder wordt opgemerkt dat regionaal een mentaliteitsverandering is benodigd. Met 'Gaten Dichten' is nagenoeg niets gedaan: teksten opschrijven is één, ernaar handelen is twee. Betrekken van huurdersorganisaties is zeer wenselijk.

3.2 Den Haag

3.2.1 Cijfers

Den Haag heeft tot 2030 een stevige woningbouwopgave van netto +47.510 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuysvesting. Den Haag heeft tot 2030 een woningbouwprogramma met een netto aantal plannen van ongeveer 37.780 woningen. Dat is een fors woningbouwprogramma, maar er wordt daarmee niet voorzien in deze behoefte.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 6.290 (Referentiescenario) en 1.090 (Meer Evenwicht scenario). In het laatste scenario is de opgave een stuk kleiner, omdat Den Haag momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een hoog aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-4 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Den Haag		
	Referentie-scenario	Meer Evenwicht-scenario
DAEB	8.350	4.820
Particuliere huur ≤720	-4.450	-5.750
Goedkope koop ≤180.000	2.390	2.020
Opgave 2019-2030	6.290	1.090

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit. Tot 2029 komen er naar verwachting 1.377 woningen bij.

tabel 3-5 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie⁹

Den Haag

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Arcade	1.511	2.190	2.190
Haag Wonen	20.485	20.517	20.973
Mooiland	326	326	327
Rijswijk Wonen	-	262	387
Staedion	30.302	30.984	31.000
Stichting DUWO ¹⁰	1.966	2.275	2.275
Vestia ¹¹	16.424	15.387	15.205
Vidomes	667	627	630
Wassenaarsche Bouwstichting	309	-	-
Wooninvest	1.090	1.249	1.249
Woonzorg	1.039	1.039	1.039
Omnia	607	607	607
Totaal	74.726	75.463	75.882

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

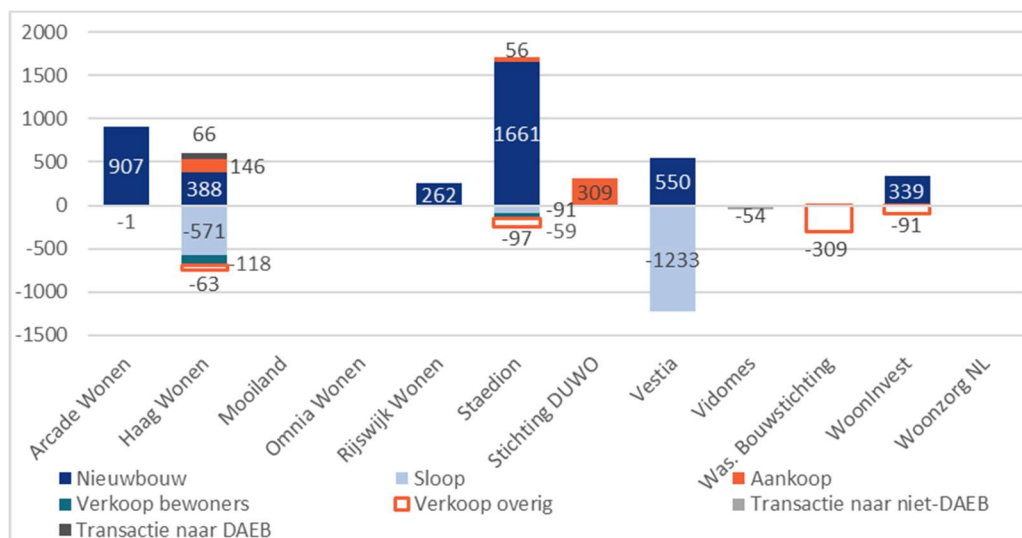
In de verwachte activiteiten is de groei van het aantal DAEB-woningen tot 2024 ook duidelijk terug te zien. Tot 2024 hebben met name Arcade Wonen, Staedion en Vestia de grootste nieuwbouwambities. Vestia is voornemens 1.351 DAEB-woningen te verkopen en 1.130 woningen aan te kopen. Dat is nog niet terug te zien in de cijfers van andere woningcorporaties en derhalve gecorrigeerd.

⁹ Van DUWO, Woonzorg en Omnia zijn geen cijfers over de voorraadontwikkeling beschikbaar. Deze is hier op 0 gesteld.

¹⁰ De cijfers van DUWO betreffen zelfstandige woningen en zijn gecorrigeerd met de DAEB-woningen die de Wassenaarsche Bouwstichting inmiddels aan hen heeft verkocht.

¹¹ De cijfers van Vestia wijken af van de aangeleverde data. Het aantal is gecorrigeerd met de DAEB-woningen die Vestia verwacht aan te kopen en verkopen tot 2024.

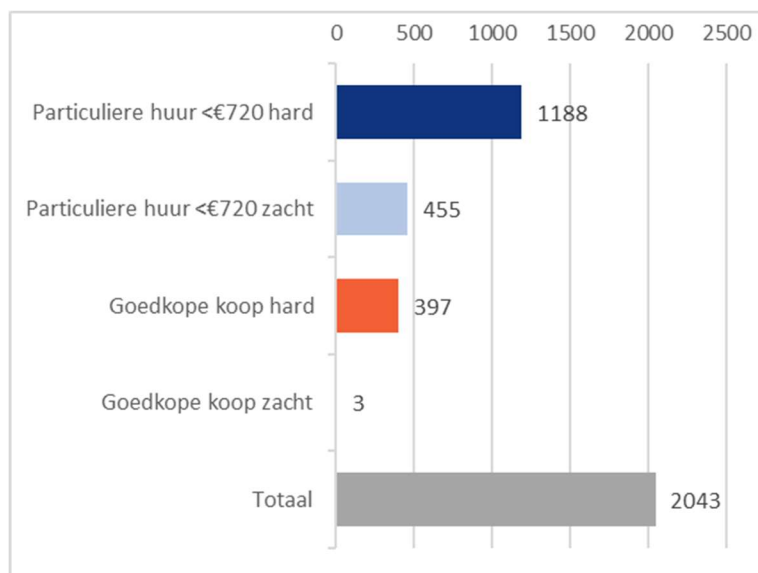
figuur 3-3 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (1.188 woningen in de harde plannen en 455 woningen in zachte plannen) en goedkope koop (379 woningen in harde plannen en 3 woningen in zachte plannen).

figuur 3-4 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Den Haag heeft een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave in het referentiescenario, vooral als gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijk -4.450 of -5.750 in het referentie- en Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen 'verdwijnen' voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging

en uitponding. De inzet van corporaties (+1.156) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+1.622) en goedkope koop (+400) compenseren dit niet. Op basis van het huidige beleid wordt ook niet voorzien in de door ABF becijferde opgave in het Meer Evenwicht scenario. Er blijft dus al met al een restant nieuwbouwoptgave van 3.662 tot 7.194 DAEB woningen over. Daarnaast moet nog worden ingezet op het particuliere segment (huur of goedkope koop) in het referentiescenario.

tabel 3-6 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Den Haag	referentie	meer evenwicht
ABF: groei-behoefte doelgroepvoorraad	6.290	1.090
waarvan groei-behoefte DAEB-voorraad 2019-2030	8.350	4.820
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-4.450	-5.750
waarvan groei-behoefte goedkope particuliere koop	2.390	2.020
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	1.156	1.156
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep-voorraad	1.622	1.622
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep-voorraad	400	400
restant nieuwbouwoptgave DAEB	7.194	3.662
restant nieuwbouwoptgave particuliere huur en koop	368	-

3.2.2 Handelingsperspectieven

De totale planvoorraad in Den Haag dekt bij lange na niet de totale uitbreidingsbehoefte zoals becijferd door ABF, nog los van het feit dat veel nieuwbouwplannen nog onzeker zijn. De onzekerheid betreft ook de stikstof-problematiek; deze is in Den Haag aanzienlijk. Veel woningen worden bovendien door de marktomstandigheden aan de goedkope particuliere voorraad onttrokken.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw.** De gemeente geeft daarbij aan de mogelijkheden van drie grote ontwikkellocaties (Den Haag Zuidwest, Binckhorst en het CID) maximaal te benutten. Daarnaast zijn door verdichting en functieverandering alleen relatief kleine locaties beschikbaar.
- ➔ **Meer sociaal in de nieuwbouw.** De gemeente stelt 50 miljoen euro ter beschikking voor sociale woningbouw. Den Haag hanteert voor deze woningen een sociale grondprijs. Een deel van deze gelden wordt ingezet ten behoeve van grondexploitaties.

- ➔ Bij mutatie betaalbaar (<liberalisatiegrens) houden van de huidige **niet-DAEB** voorraad met een sociale huurprijs¹²
- ➔ Voor Den Haag is het noodzakelijk dat er **elders** in de **regio** meer bouwlocaties worden gevonden.
- ➔ Den Haag huisvest veel **arbeidsmigranten** die in met name het Westland werkzaam zijn. Het bieden van huisvesting voor hen in het Westland zou de druk op Den Haag wat doen verminderen. Dat kan ook door middel van tijdelijke huisvesting.
- ➔ Den Haag wil graag betere mogelijkheden om de **verkamering / splitsing** van de (doelgroep)voorraad te voorkomen.
- ➔ **Afspraken** met particuliere ontwikkelaars om goedkope huurwoningen langere tijd (15 of 20 jaar) goedkoop te houden en om niet uitsluitend kleine woningen aan de voorraad toe te voegen stranden meestal. De gemeente wil meer onderhandelingsruimte zien van particuliere partijen. Het primaat ligt echter bij de woningcorporaties.
- ➔ De corporaties in Den Haag hebben weinig investeringskracht. In zoverre die er is (vooral bij Staedion) wordt die ingezet om de herstructurering van Zuidwest, de verduurzaming en het probleem bij Vestia in het Westland en Pijnacker-Nootdorp (Staedion) op te lossen waardoor er in Den Haag onvoldoende in extra nieuwbouw geïnvesteerd kan worden. Het aantrekken van **investeringsmogelijkheden van corporaties van buiten de regio** is een serieuze optie.
- ➔ De gemeente probeert aanspraak te maken op de **middelen die het rijk beschikbaar stelt** (2 x 1 miljard als stimulans voor nieuwbouw)
- ➔ De gemeente probeert tevens aanspraak te maken voor het opstellen van een **Nationaal Programma** in Den Haag Zuidwest (met bijbehorende extra middelen).
- ➔ Ook dringt Den Haag samen met de regio bij het Rijk aan op **lastenverlichting** voor corporaties in deze regio.
- ➔ Corporaties geven aan verder te kijken naar andere dan de klassieke woonvormen; denk aan mogelijkheden om **verschillende huishoudens in één woning** samen te laten wonen.
- ➔ In het kader van een ongedeelde regio en **gedifferentieerde woongebieden** ook de mogelijkheid bezien van sociale huur in wijken waar dit nog niet voorhanden is.

Kanttekeningen:

- ➔ De doelgroepvoorraad mag relatief gezien in Den Haag wel dalen wat de gemeente betreft, maar niet tot aan het regionaal gemiddelde, want dat rijmt volgens de gemeente niet met de functie die een grote stad met al zijn voorzieningen en werkgelegenheid nu eenmaal heeft voor de doelgroep.

¹² De niet-DAEB voorraad met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van corporaties in Den Haag is relatief bescheiden van omvang (1.080 woningen; Vestia: 349, Staedion: 348, Wooninvest: 332, Arcade: 41 en Haag Wonen: 10). De beleidsmatige ruimte zal bij Vestia in ieder geval uitermate beperkt zijn om hier invulling aan te geven.

- De herstructurering in Zuidwest levert door verdichting uiteindelijk een positief saldo van ca. 10.000 woningen op. Dat is veel en vraagt veel van het stedenbouwkundig vernuft om de positieve (groene) kenmerken van de wijk in stand te houden.
- De beide andere locaties zijn binnenstedelijk en ingewikkeld (en duur) om te herontwikkelen.

Huurlersorganisaties

Opgave:

Verskillende huurdersverenigingen geven aan dat de woningbouwopgave te laag is ingeschat door ABF. Dit geldt voor zowel het totaal aantal woningen als het aandeel sociaal daarbinnen. Bij realisatie van deze opgave zal het tekort blijven. Bovendien is de opgave die er ligt lastig te realiseren, vooral door het tekort aan locaties. Huurdersverenigingen geven aan dat zij het niet verstandig vinden om het percentage doelgroepvoorraad te verlagen in sommige gemeenten, omdat het risico bestaat dat er een neerwaartse trend gaat ontstaan.

Lokale kleuring:

De huurdersverenigingen staan over het algemeen positief tegenover de inzet van corporaties, zij investeren wat ze kunnen. Ze worden echter niet altijd voldoende gesteund door de gemeente, zij zouden bijvoorbeeld actief grondbeleid kunnen voeren om de bouw van sociale huurwoningen vaker mogelijk te maken. De situatie 'Vestia' gaat ten koste van de kwaliteit en de betaalbaarheid van de voorraad.

Handelingsperspectieven:

- **Inzet op doorstroming.** Het moet voor senioren aantrekkelijker worden om van een grote naar een kleinere woning te verhuizen.
- **Centrale landelijke sturing van de woningmarktopgave.**
- **Vlotte verkoop van de deelportefeuilles van Vestia aan de andere corporaties.**
- **Meer renoveren in plaats van slopen.**
- **Het vragen van een sociale grondprijs,** bij gronduitgifte door de gemeente.
- **Parkeernorm verlagen,** in wijken die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- **Vaker grenzen opzoeken.** Bijvoorbeeld met de ruimte die corporaties hebben voor het toewijzen aan hogere inkomens. Als het Rijk met de huidige wet- en regelgeving op de proppen komt, hoeven lokale partijen niet roomser te zijn dan de paus – een beetje bestuurlijke ongehoorzaamheid mag best.

Kanttekeningen:

- De beleidsruimte om op een andere wijze invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave van Vestia, is zeer beperkt. Huurdersverenigingen constateren dat een plus aan de ene kant, onmiddellijk weer zorgt voor een min aan de andere kant.

3.3 Leidschendam – Voorburg

3.3.1 Cijfers

Leidschendam-Voorburg gaat uit van een woningbouwopgave tot 2030 van netto 260 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuysvesting. Leidschendam-Voorburg is een van de vijf gemeenten die heeft aangegeven tot 2030 meer te willen realiseren dan voor de regionale opgave is berekend. In dit scenario op basis van het woningbouwprogramma is de opgave 2.490. Dit sluit aan op het huidige woningbouwprogramma tot 2030 met een netto aantal plannen van 2.490 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 80 (Referentiescenario) en 440 (Meer Evenwicht scenario) woningen, uitgaande van de woningbouwprogramma's van de gemeente.

tabel 3-7 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Leidschendam-Voorburg

	Referentie- scenario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR	Referentie- scenario o.b.v. bouw- programma	Meer Even- wicht scenario o.b.v. bouw- programma
DAEB	-40	0	530	590
Particuliere huur ≤720	-720	-430	-570	-280
Goedkope koop ≤180.000	30	30	120	130
Opgave 2019-2030	-730	-400	80	440

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit met ongeveer 215 woningen. Het valt op dat tot 2024 een stijging in het aantal woningen te zien is, waarna het aantal tot 2029 weer daalt.

tabel 3-8 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

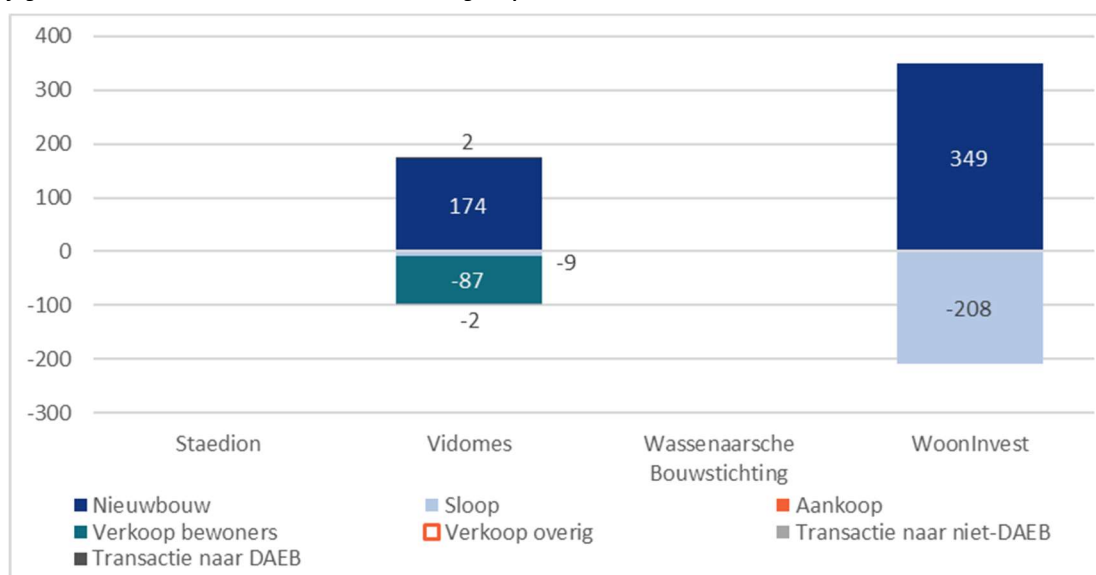
Leidschendam-Voorburg

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Staedion	58	54	51
Vidomes	3.414	3.521	3.424
Wassenaarse Bouwstichting	30	30	30
Wooninvest	5.445	5.657	5.657
Totaal	8.947	9.262	9.162

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

In de verwachte activiteiten is de ontwikkeling in DAEB-woningen tot 2024 ook duidelijk terug te zien. Tot 2024 heeft voornamelijk Vidomes veel nieuwbouw op de planning staat, terwijl WoonInvest zowel gaat bouwen als slopen.

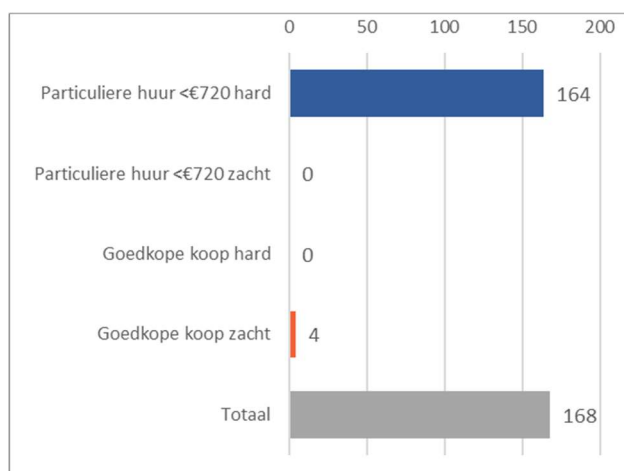
figuur 3-5 Verwachte activiteiten woningcorporaties 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog in op het segment particuliere huur < liberalisatiegrens (164 woningen). Voor het segment goedkope koop zijn slechts enkele (4) woningen gepland.

figuur 3-6 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Leidschendam-Voorburg heeft op basis van de WBR-scenario's geen opgave voor de doelgroepvoorraad. Op basis van het voorgenomen woningbouwprogramma heeft Leidschendam-Voorburg wél een opgave, vooral als gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijke -570 of -280 in het referentie- en Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen 'verdwijnen' voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitpolding. De inzet van corporaties (+215) en de

nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+164) en goedkope koop (+4) compenseren dit niet. Op basis van het huidige beleid en bouwprogramma wordt niet voorzien in de door ABF becijferde opgave voor beide scenario's. Er blijft een restant nieuwbouwopgave van 267 tot 337 DAEB-woningen over.

tabel 3-9 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
Leidschendam-Voorburg				
ABF: groei-behoefte doelgroepvoorraad	-730	-400	80	440
waarvan groei-behoefte DAEB-voorraad 2019-2030	-40	0	530	590
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-720	-430	-570	-280
waarvan groei-behoefte goedkope particuliere koop	30	30	120	130
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	215	215	215	215
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep-voorraad	164	164	164	164
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep-voorraad	4	4	4	4
restant nieuwbouwopgave DAEB	-	-	267	337
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	-	-	-	-

3.3.2 Handelingsperspectieven

De woningbouwcorporaties die actief zijn in Leidschendam-Voorburg, verwachten dat de werkelijke opgave in de regio hoger is dan de geschetste opgave door ABF. Ook de gemeente ziet een flinke opgave in de regio. Het woningbouwprogramma van de gemeente bedraagt ruim 2.000 woningen. De gemeenteraad wil graag dat het college aan de slag gaat met het realiseren van betaalbare woningen, al is dat eenvoudiger gezegd dan gedaan. Het aantal beschikbare locaties is beperkt, meestal niet in eigendom van corporatie of gemeente en het draagvlak voor 'sociaal', zeker in wijken waar al veel van die voorraad aanwezig is, is niet altijd aanwezig.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw.** Het valt op dat de corporaties in hun meerjarenprognose veel meer nieuwbouw inrekenen dan de gemeente (respectievelijk 523 en 283 nieuwbouw DAEB woningen).

- ➔ Bij mutatie betaalbaar (<liberalisatiegrens) houden van de huidige **niet-DAEB** voorraad met een sociale huurprijs¹³
- ➔ **Openbaar vervoernetwerk versterken**. Als dat gebeurt, kan de parkeernorm mogelijk omlaag en kan bouwen goedkoper (minder ondergronds parkeren) en daarmee realistischer worden.
- ➔ Vraag en aanbod qua prijs én typologie optimaal op elkaar afstemmen. Hierdoor wordt ook de **doorstroming** bevorderd.
- ➔ Extra **projectcapaciteit** (organisatorisch) bij de gemeente.

Huurdersorganisaties

Opgave: de woningbouwopgave op basis van de cijfers van ABF worden door de huurdersverenigingen herkend, er is sprake van woningnood. Er zijn te weinig betaalbare woningen en de doorstroming is ook te beperkt. In werkelijkheid is de opgave waarschijnlijk nog hoger.

Lokale kleuring: de opgave is fors en de corporaties zijn ambitieus. Ze worden echter niet altijd voldoende gesteund door de gemeente. Ook omwonenden komen regelmatig in opstand tegen nieuwbouwprojecten, vooral als het om sociale woningbouw gaat.

Handelingsperspectieven:

- ➔ De gemeente zou moeten inzetten op meer **continuïteit** in de **organisatie**.
- ➔ Er zou meer **politieke wil** voor het 'meer evenwicht scenario' moeten zijn.
- ➔ Het gesprek aangaan en in **gesprek** blijven met **omwonenden** van (potentiële) nieuwbouwprojecten. In deze gesprekken ook duidelijk zijn over dat tegenargumenten als 'het behoud van uitzicht' minder belangrijk zijn dan de woningnood.
- ➔ **Bedrijven uitkopen** en deze grond gebruiken voor woningbouw (ook met het oog op stikstofbeleid).
- ➔ Een **goed infrastructuurnetwerk** is erg belangrijk en kan bijdragen aan het realiseren van de opgave.

Kanttekeningen:

- ➔ Inzetten op **doorstroming** wordt niet gezien als kansrijk. Doorstromen naar een kleine woning is niet aantrekkelijk. Dit heeft te maken met financiën (nieuwe huurprijs is hoger dan huidige), maar ook omdat ouderen vaak erg gehecht zijn aan hun buurt, burens en hun woning.

¹³ In Leidschendam-Voorburg bezit Wooninvest 19 Niet-DAEB woningen onder de €720.

3.4 Midden-Delfland

3.4.1 Cijfers

Midden-Delfland heeft tot 2030 een woningbouwopgave van netto 450 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuisvesting. Op basis van het huidige woningbouwprogramma tot 2030 wordt ruimschoots voorzien in deze behoefte met een netto aantal plannen van ongeveer 890 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 20 (Referentiescenario) en 570 (Meer Evenwicht scenario) woningen. In het laatste scenario is de opgave een stuk hoger, omdat Midden-Delfland momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een lager aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-10 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Midden-Delfland

	Referentie- scenario	Meer Even- wicht- scenario
DAEB	100	560
Particuliere huur ≤720	-90	-30
Goedkope koop ≤180.000	10	40
Opgave 2019-2030	20	570

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting enigszins groeit, met 69 woningen.

tabel 3-11 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

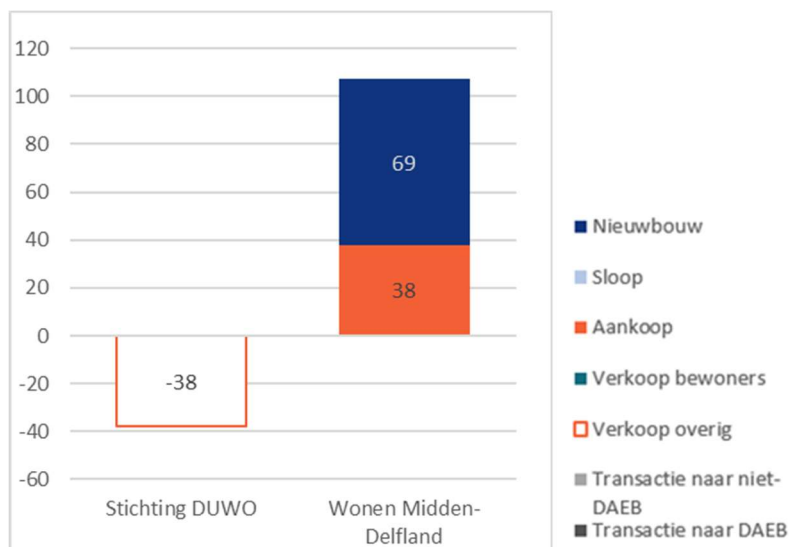
Midden-Delfland

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Stichting DUWO	38	0	0
Wonen Midden Delfland	1.522	1.591	1.591
Totaal	1.522	1.591	1.591

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

In de verwachte activiteiten is de stijging in DAEB-woningen tot 2024 ook terug te zien. Tot 2024 gaat Wonen Midden-Delfland 69 woningen nieuw bouwen.

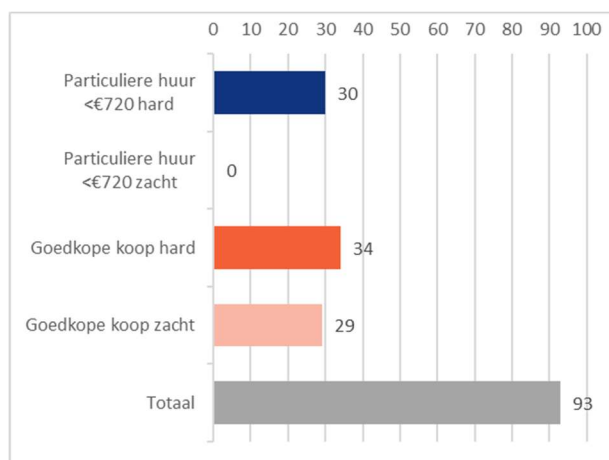
figuur 3-7 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (30 woningen) en goedkope koop (63 woningen).

figuur 3-8 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Midden-Delfland heeft een flinke opgave in het Meer Evenwicht-scenario. Dit wordt ook versterkt als gevolg van de veronderstelling dat goedkope particuliere huurwoningen (-30 in het Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen ‘verdwijnen’ voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitpolding. Ondanks dat de corporatie in Midden-Delfland voorziet in een groei van de DAEB voorraad (69 woningen) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+30) en goedkope koop (+63), wordt op basis van het huidige beleid niet voorzien in de door ABF becijferde opgave voor DAEB woningen in het Meer Evenwicht-scenario. Er blijft een restant nieuwbouwopgave over van 438 DAEB-woningen.

Tabel 3-12 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Midden-Delfland	referentie	meer evenwicht
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	20	570
waarvan groeibehoeftedAEB-voorraad 2019-2030	100	560
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-90	-30
waarvan groeibehoeftedgoedkope particuliere koop	10	40
geplande ontwikkeling dAEB-voorraad	69	69
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep-voorraad	30	30
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep-voorraad	63	63
restant nieuwbouwopgave dAEB	-	438
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	-	-

3.4.2 Handelingsperspectieven

De opgave in het Meer Evenwicht scenario – wordt als stevig en niet realistisch ervaren. Er moeten zeker woningen bij in Midden-Delfland, maar de identiteit en functie van de gemeente (groene long van de regio) vragen om een meer kwalitatieve benadering. Binnenstedelijk (drie kernen) zijn de mogelijkheden beperkt. De gemeente stuurt via anterieure overeenkomsten en een fonds sociale woningbouw op betaalbare huur (10-20 jaar) en goedkope koop (anti-speculatiebeding) door particulieren.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw.** De gemeente heeft meer dAEB gepland tot 2030 dan Wonen Midden-Delfland (125 versus 69), de corporatie wil deze woningen graag bouwen en heeft daar ook de financiële middelen voor beschikbaar.
- ➔ **Hogere percentages sociale huur,** zoals op locatie De Kreek in Den Hoorn (40%)
- ➔ **Werken aan doorstroming.** De huidige mogelijkheden zijn beperkt, toevoeging van gezinswoningen of woningen voor empty-nesters kunnen hier invulling aan geven
- ➔ **Meer verdichting via hoogbouw** met ondergronds parkeren of lagere parkeernormen
- ➔ **Transformatie van bedrijventerrein** naar woningbouw.
- ➔ Terugnemen 30 **Koopgarant** woningen door Wonen Midden Delfland in de dAEB voorraad

- ➔ Bij mutatie betaalbaar (<liberalisatiegrens) houden van de huidige **niet-DAEB** voorraad met een sociale huurprijs¹⁴

Kanttekeningen:

- ➔ Verdichting met ondergronds parkeren zorgt voor hogere financiële gaten, waarbij de vraag is hoe deze gevuld moeten gaan worden. De woningbouw in Midden-Delfland heeft niet de schaal om in aanmerking te komen voor bijvoorbeeld de Woningimpuls gelden. Er zit ook spanning tussen dorpsse identiteit / matige OV verbinding en hoogbouw.
- ➔ Transformatie van bedrijventerreinen vraagt wel om regionale visie: zetten we in op economie of op wonen?
- ➔ Niet-DAEB- of Koopgarant woningen inzetten voor 'sociaal' verhoudt zich mogelijk moeilijk met de kwaliteit van deze woningen, heeft financiële gevolgen (lagere huur) en moet gezien worden in een context waarin ook behoefte is aan andersoortig woningaanbod (waaronder middenhuur).

Huurdersorganisaties

Opgave: de woningbouwopgave op basis van de cijfers van ABF worden door de twee huurdersverenigingen herkend. Vooral voor jongeren is er behoefte aan betaalbare woningen. De verenigingen hebben wel bedenkingen bij een bovenlokale opgave als gevolg van een ambitie om meer te spreiden: daar leent het type gemeente (groen, weinig uitbreidingsmogelijkheden) zich lastig voor.

Lokale kleuring: de identiteit van de gemeente (groene long van de regio) en wat dat met zich meebrengt (beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de drie kernen) zorgen voor een lastige opgave. Bijbouwen kan nog wel, maar op beperkte schaal. Er is weinig doorstroming uit de sociale huur en er heerst van oudsher een sterke koopcultuur in de gemeente.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Nieuwbouw** binnen de mogelijkheden (behoud groen). Binnen de kernen liggen er mogelijkheden om meer 'de lucht in' te gaan.
- ➔ **Grotere percentages betaalbaar** in nieuwbouwprojecten (meer dan 30% waar gemeente nu op in zet)
- ➔ **Kleiner en soberder bouwen** door corporatie Wonen Midden Delfland, dat maakt hogere aantallen mogelijk
- ➔ Beleid t.a.v. **aankoop** (DUWO bezit door WMD) en **verkoop** (0) doorzetten. Je krijgt er geen extra woningen mee, maar het worden er in ieder geval niet (meer) minder
- ➔ Bouwen **goedkope koop heroverwegen**, in de veronderstelling dat daar vooral de eerste koper mee wordt geholpen aan een betaalbare woning: daarna ben je de woning op basis van waardeontwikkeling waarschijnlijk kwijt voor de doelgroep.

¹⁴ In Midden-Delfland bezit Wonen Midden-Delfland 62 Niet-DAEB woningen onder de €720.

3.5 Pijnacker – Nootdorp

3.5.1 Cijfers

Pijnacker – Nootdorp heeft tot 2030 een woningbouwopgave van netto 2.140 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuusvesting. Op basis van het huidige woningbouwprogramma tot 2030 wordt voorzien in deze behoefte met een netto aantal plannen van ongeveer 2.450 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk -60 (Referentiescenario) en 1.640 (Meer Evenwicht scenario) woningen. In het laatste scenario is de opgave een stuk groter, omdat Pijnacker – Nootdorp momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een laag aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-13 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Pijnacker-Nootdorp

	Referentie- scenario	Meer Even- wicht- scenario
DAEB	30	1.220
Particuliere huur ≤720	-320	-30
Goedkope koop ≤180.000	230	450
Opgave 2019-2030	-60	1.640

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit met 346 woningen.

tabel 3-12 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie¹⁵

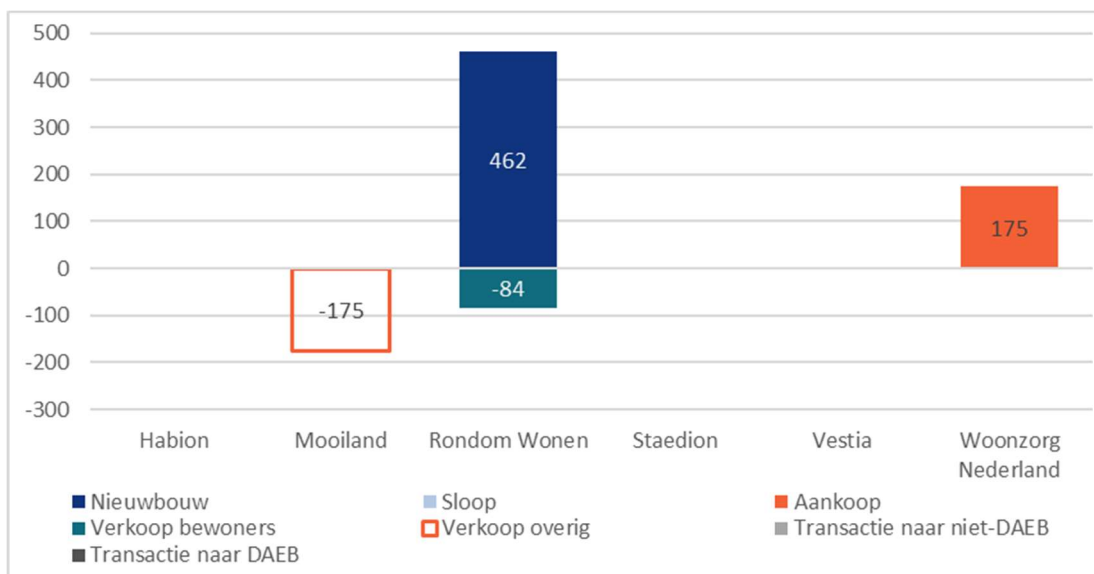
Pijnacker-Nootdorp

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Mooiland	175	-	-
Rondom Wonen	2.197	2.493	2.543
Staedion	380	380	380
Vestia ¹⁶	662	662	662
Woonzorg	54	229	229
Habion	121	121	121
Totaal	3.589	3.885	3.935

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

In de verwachte activiteiten is de stijging DAEB-woningen tot 2024 duidelijk terug te zien bij de plannen van Rondom Wonen om 462 woningen nieuw te bouwen. Vestia is voornemens 662 DAEB-woningen te verkopen aan Staedion. Dat is echter nog niet terug te zien in de cijfers van Staedion zelf. De verkoop is derhalve nog niet toegekend aan Staedion in de gepresenteerde cijfers.

figuur 3-9 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024



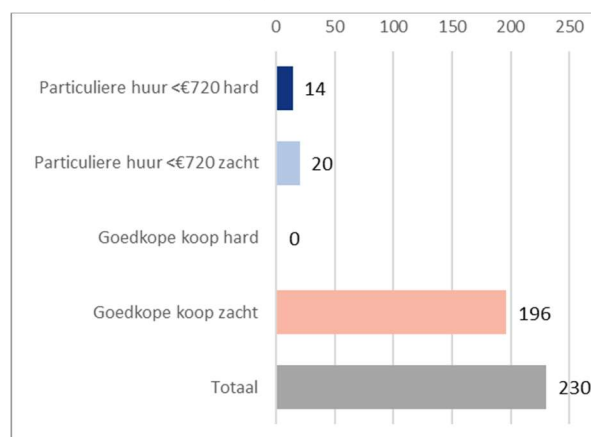
Bron: dPi corporaties.

¹⁵ Van Woonzorg en Habion zijn geen cijfers over de voorraadontwikkeling beschikbaar. Deze is hier op 0 gesteld.

¹⁶ De cijfers van Vestia wijken af van de aangeleverde data. Het aantal is gecorrigeerd met de DAEB-woningen die Vestia verwacht te verkopen tot 2024.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma (vooral nog) tot 2030 ook nog in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (34 woningen) en goedkope koop (196 woningen). Dit deelprogramma wordt heroverwogen omdat samenwerking met corporaties wordt gezien als een duurzamere oplossing voor structureel aanbod voor de doelgroep van beleid.

figuur 3-10 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Pijnacker – Nootdorp heeft een flinke opgave in het Meer Evenwicht-scenario. Dit wordt ook versterkt als gevolg van de veronderstelling dat goedkope particuliere huurwoningen (-30 in het Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen ‘verdwijnen’ voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitponding. Ondanks dat corporaties in Pijnacker - Nootdorp voorzien in een groei van de DAEB voorraad (347 woningen), wordt op basis van het huidige beleid niet voorzien in de door ABF becijferde opgave voor DAEB woningen in het Meer Evenwicht-scenario. De nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+34) en goedkope koop (+196) compenseren dit ook niet. In het Meer Evenwicht scenario blijft een restant nieuwbouwopgave over van 873 DAEB-woningen en 220 goedkope particuliere (huur of koop) woningen.

tabel 3-15 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Pijnacker-Nootdorp	referentie	meer evenwicht
ABF: groei-behoefte doelgroepvoorraad	-60	1.640
waarvan groei-behoefte DAEB-voorraad 2019-2030	30	1.220
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-320	-30
waarvan groei-behoefte goedkope particuliere koop	230	450
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	347	347
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep-voorraad	34	34
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep-voorraad	196	196
restant nieuwbouwopgave DAEB	-	873
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	-	220

3.5.2 Handelingsperspectieven

Voor de periode 2025-2040 is er behoefte aan 4.000 woningen (op basis van de woonvisie die nu in concept gereed is). De gemeente heeft op dit moment onvoldoende (juridisch-plaanologische)ruimte voor dit aantal woningen. Bij de komende Omgevingsvisie moet daarom nog besloten worden of en waar mogelijke woningbouwlocaties komen.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Versnellen nieuwbouw.** Veel woningen (concept-woonvisie ligt momenteel ter inzage) staan nu gepland voor de periode 2025-2040, met de nadruk op ná 2030. Versnelling van deze plannen kan bijdragen aan de opgave op de kortere termijn
- ➔ **Behoud Habion bezit** (70 woningen) voor DAEB (lopende juridische procedure)
- ➔ **Overname Vestia bezit** door Staedion kan bijdragen aan extra DAEB-woningen, omdat Staedion mogelijk een andere DAEB/niet-DAEB verhouding hanteert dan Vestia (ten gunste van DAEB).
- ➔ **Hoger aandeel sociaal in nieuwbouw**
- ➔ **Plannen sociale koop omzetten in DAEB**, zodat de beperkte fysieke ruimte wordt bebouwd met langjarige sociale woningbouw
- ➔ **Andere corporaties laten investeren**, waaronder Staedion (Nootdorp?), De Goede Woning (Pijnacker?) of eventueel 3B Wonen. De laatste heeft overigens in de haven Lansingerland óók een forse opgave.
- ➔ **Verdichting via hoogbouw** in combinatie met flexibele **parkeernormen**
- ➔ **Minder verkoop** van DAEB-woningen
- ➔ **Betaalbaar houden** van niet-DAEB woningen met een huidige prijs onder de liberalisatiegrens door Rndm Wonen¹⁷

Kanttekeningen:

- ➔ Zowel de woonvisie en de omgevingsvisie zijn nog niet vastgesteld. Dit betekent dat de nieuwbouwplannen na 2025 nog onzeker zijn.

¹⁷ In Pijnacker-Nootdorp bezitten woningcorporaties in totaal 191 Niet-DAEB woningen onder de €720. Rndm Wonen bezit daarvan 45 Niet-DAEB woningen en Vestia 146. Kanttekeningen daarbij zijn de hoge kwaliteit van deze woningen, de opgaven in de andere segmenten (waaronder middenhuur) en de beperkte beleidsruimte van Vestia.

- ➔ Veel uitleglocaties kennen nu andere bestemmingen (zoals glastuinbouw). Partijen wijzen op verkokering bij de provincie en vragen om keuzes: gaan we voor economie of voor wonen?
- ➔ Partijen lijken wat van mening te verschillen over of de ambtelijke organisatie in staat is om de grote opgave in te vullen. Van belang, want partijen lijken het erover eens dat het beleid 'staat' en dat het nu aan komt op handelen.
- ➔ Rndom Wonen is onder de huidige condities in 2030 financieel 'op', invulling van de opgave is ook afhankelijk van andere corporaties.

Huurdersorganisaties

Opgave: de woningbouwopgave op basis van de cijfers van ABF worden door de huurdersvereniging herkend: de woningmarkt in de gemeente zit op slot. Er zijn te weinig betaalbare woningen en de doorstroming is ook te beperkt.

Lokale kleuring: de opgave is fors en de lokale corporatie (Rndom Wonen) kan het niet alleen. Het gaat daarbij niet alleen om de opgave op het gebied van 'sociaal', maar ook juist de segmenten daar boven. Lokaal leeft sterk het sentiment dat de opgave van Pijnacker-Nootdorp wordt versterkt doordat Delft en Den Haag weinig inzetten op betaalbare woningbouw. Het is daarom van belang om bij toewijzing van sociale huurwoningen afspraken te maken over lokaal woningzoekenden.

Handelingsperspectieven:

- ➔ Andere corporaties laten investeren in de lokale opgave, Rndom Wonen kan het niet alleen
- ➔ Toevoegen van middenhuur t.b.v. doorstroming uit de sociale huur
- ➔ Verkennen andere mogelijkheden om doorstroming af te dwingen
- ➔ De gemeente zou met haar grondbeleid kunnen sturen op de uitgifte van meer goedkope grond
- ➔ Procedures en regels bij de gemeente zorgen voor vertraging, dit kan beter
- ➔ Bouwen in het groen: met name aan de N470 liggen nog veel mogelijkheden
- ➔ Verdichting, meer de lucht in bouwen
- ➔ Kijk niet alleen naar kwantiteit, ook naar kwaliteit: bijvoorbeeld naar nieuwe concepten op het gebied van wonen en zorg

3.6 Rijswijk

3.6.1 Cijfers

Rijswijk heeft tot 2030 een woningbouwopgave van netto 200 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuusvesting. Rijswijk is een van de vijf gemeenten dat heeft aangegeven tot 2030 meer te willen realiseren dan voor de regionale opgave is berekend. In dit scenario is

de opgave 4.530 zelfstandige woningen. Dit sluit aan op het huidige woningbouwprogramma tot 2030 met een netto aantal plannen van 4.530 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 800 (Referentiescenario) en 490 (Meer Evenwicht scenario), uitgaande van het woningbouwprogramma van de gemeente.

tabel 3-16 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Rijswijk

	Referentie- scenario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR	Referentie- scenario o.b.v. bouwpro- gramma	Meer Even- wicht scena- rio o.b.v. bouwpro- gramma
DAEB	70	-270	840	700
Particuliere huur ≤720	-570	-710	-330	-430
Goedkope koop ≤180.000	-10	-20	290	220
Opgave 2019-2030	-510	-1.000	800	490

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit met 416 woningen tot 2029.

tabel 3-17 Verloop DAEB voorraad in 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

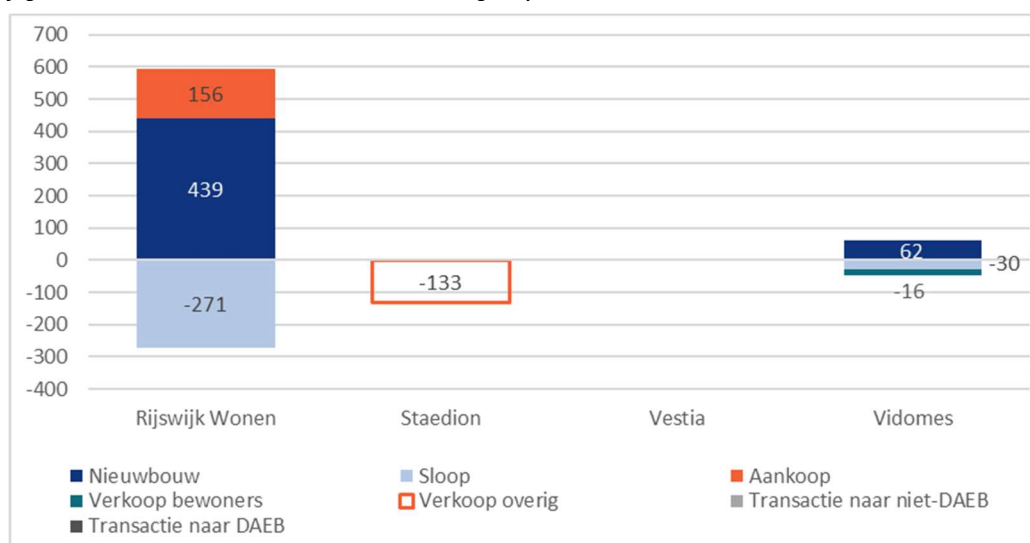
Rijswijk

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Rijswijk Wonen	5.769	6.096	6.150
Staedion	133	0	0
Vidomes	2.393	2.443	2.561
Totaal	8.295	8.539	8.711

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

In de verwachte activiteiten is de groei in DAEB-woningen tot 2024 voornamelijk terug te zien bij de woningcorporaties Rijswijk Wonen en Vidomes. Beide woningcorporaties hebben ook het slopen van woningen op de planning staan.

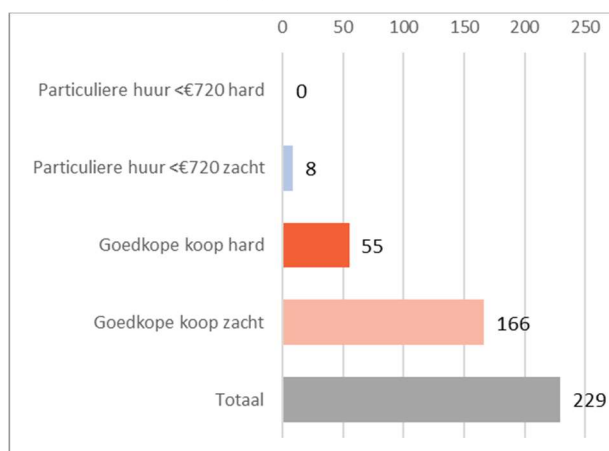
figuur 3-11 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog in op het segment en goedkope koop (55 woningen in harde plannen en 166 woningen in zachte plannen).

figuur 3-12 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Op basis van het woningbouwprogramma van de gemeente, heeft Rijswijk een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave, vooral als gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijk -330 of -430 in het referentie en Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen ‘verdwijnen’ voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitponding. De inzet van corporaties (+416) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+8) en goedkope koop (+221) compenseren dit niet.

Op basis van het huidige woningbouwprogramma wordt niet voorzien in de door ABF becijferde opgave in beide scenario's. Er blijft een restant nieuwbouwoptgave van 275 tot 424 DAEB-woningen over. T.a.v. het referentiescenario zou tevens nog ingezet moeten worden op het particuliere segment (huur of goedkope koop).

tabel 3-18 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Rijswijk	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	-510	-1.000	800	490
waarvan groeibehoeftedAEB-voorraad 2019-2030	70	-270	840	700
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-570	-710	-330	-430
waarvan groeibehoeftedgoedkope particuliere koop	-10	-20	290	220
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	416	416	416	416
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroepvoorraad	8	8	8	8
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroepvoorraad	221	221	221	221
restant nieuwbouwoptgave DAEB	-	-	424	275
restant nieuwbouwoptgave particuliere huur en koop	-	-	61	-

3.6.2 Handelingsperspectieven

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw** van DAEB woningen. Het college van B&W wil de regionale en lokale afspraken respecteren, waaronder de lokale prestatieafspraken: hierin is vastgelegd dat de corporatie(s) ruimte krijgen om 700 sociale nieuwbouwwoningen te bouwen. Daarvan ligt de realisatie van ca. 400 woningen al vast. Van die 400 woningen vormen ca. 50 woningen een compensatie voor te slopen huurwoningen.
- ➔ Naast Rijswijk Buiten biedt, volgens de corporatie, ook de herontwikkeling van de omgeving van de Bogaard ruimte voor sociale huur.
- ➔ Datzelfde geldt voor de verdere toekomst ten aanzien van de locatie Pasgeld.

- ➔ **Betaalbaar houden** van niet-DAEB woningen met een huidige prijs onder de liberalisatiegrens¹⁸

Kanttekeningen:

- ➔ De gemeente wil zich m.b.t. de doelgroepvoorraad richten op specifiek aanbod. In het huidige woonbeleid van de gemeente staan momenteel vijf aandachtspunten centraal:
1. Bevorderen van de doorstroming om de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten;
 2. Bijdragen aan meer aanbod van middenhuur;
 3. Meer specifiek aanbod realiseren voor mensen uit instellingen e.d.;
 4. Vergroten van het aanbod aan flexwoningen;
 5. Vergroten van het aanbod studentenwoningen.
- ➔ De gemeente wil zich op dit moment niet vastleggen op een minimum aandeel ‘sociaal’ bij nieuwbouw. Momenteel maakt de gemeente dan ook nog geen afspraken met particuliere projectontwikkelaars – middels het bestemmingsplan of een anterieure overeenkomst – over een te realiseren aandeel sociaal al of niet in samenwerking met een woningcorporatie.
- ➔ De gemeenteraad van Rijswijk heeft een motie aan de wethouder voorgelegd waarin is opgenomen dat er geen nieuwbouw in de sociale segmenten meer toegevoegd mag worden. Dat wrikt met de toezegging om de prestatieafspraken met Rijswijk Wonen gestand te doen.
- ➔ Rijswijk Wonen verwacht in de nabije toekomst nog een grote herstructureringsopgave, mede omdat het verduurzamen van de huidige portiekflats niet rendabel lijkt te zijn.

¹⁸ In Rijswijk bezitten woningcorporaties in totaal 148 Niet-DAEB woningen onder de €720. Rijswijk Wonen bezit daarvan 39 Niet-DAEB woningen en Vestia 109. Kanttekeningen daarbij zijn de hoge kwaliteit van deze woningen, de opgaven in de andere segmenten (waaronder middenhuur) en de beperkte beleidsruimte van Vestia.

Huurdersorganisaties

Opgave:

Ook bij realisatie van de geschetste opgave zal het tekort aan woningen blijven. De wachttijden in de regio zijn lang. Het meer evenwichtscenario zal lastig te realiseren zijn, aangezien er meerdere gemeenten zijn die het bouwen van sociale huurwoningen niet als prioriteit zien.

Lokale kleuring:

De bewonersvereniging maakt zich zorgen over het aandeel sociale huurwoningen in Rijswijk. Vooral nu de gemeenteraad van Rijswijk een motie aan de wethouder heeft voorgelegd waarin is opgenomen dat er geen nieuwbouw in de sociale segmenten meer toegevoegd mag worden. Bovendien zijn de locaties voor nieuwbouw schaars.

Handelingsperspectieven:

- ➔ Meer **politieke wil** om sociale huurwoningen te bouwen.
- ➔ Het aanwijzen van **locaties**, ook voor de langere termijn.
- ➔ Inzetten op **doorstroming**. De gemeente moet dan wel inzetten op het faciliteren van middenhuur. Daarnaast moet het voor senioren aantrekkelijker worden om van een grote naar een kleinere woning te verhuizen.

3.7 Wassenaar

3.7.1 Cijfers

Wassenaar heeft tot 2030 een negatieve woningbouwopgave, maar Wassenaar is een van de vijf gemeenten dat heeft aangegeven tot 2030 meer te willen realiseren dan voor de regionale opgave is berekend. In dit scenario is de opgave 530 woningen. Dit sluit aan op het huidige woningbouwprogramma tot 2030 met een netto aantal plannen van 530 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 80 (Referentiescenario) en 560 (Meer Evenwicht scenario), uitgaande van het woningbouwprogramma van de gemeente. In het laatste scenario is de opgave een stuk hoger, omdat Wassenaar momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een laag aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-19 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Wassenaar

	Referentie- scenario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR	Referentie- scenario o.b.v. bouwpro- gramma	Meer Even- wicht scena- rio o.b.v. bouwpro- gramma
DAEB	-340	-40	80	300
Particuliere huur ≤720	-190	-30	-90	110
Goedkope koop ≤180.000	30	40	90	150
Opgave 2019-2030	-500	-30	80	560

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit, met 205 woningen.

tabel 3-20 Verloop DAEB voorraad Wassenaar 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

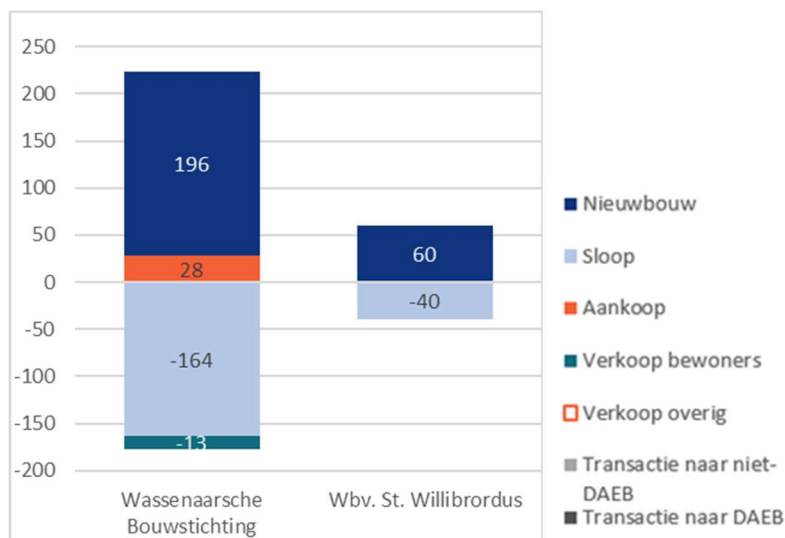
Wassenaar

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Wassenaarse Bouwstichting	1.501	1.567	1.606
WBV St. Willibrordus	1.345	1.365	1.445
Totaal	2.846	2.932	3.051

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

Echter, in de verwachte activiteiten is de groei in DAEB-woningen tot 2024 nog niet duidelijk terug te zien. Tot 2024 hebben beide woningcorporaties iets minder sloop dan nieuwbouw in de planning staan.

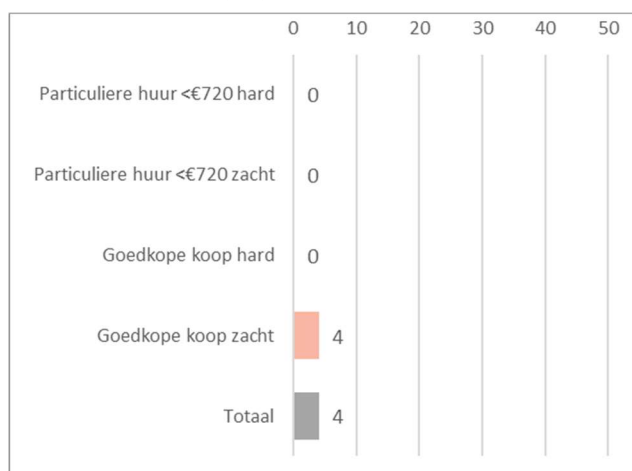
figuur 3-13 Verwachte activiteiten woningcorporaties in Wassenaar 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 nauwelijks in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (geen woningen) en goedkope koop (4 woningen in zachte plannen).

figuur 3-14 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Op basis van het woningbouwprogramma van de gemeente, heeft Wassenaar een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave in het Meer Evenwicht-scenario. De corporaties in Wassenaar voorzien in een groei van de DAEB voorraad (205 woningen). De gemeente heeft weinig plannen voor particuliere huur en goedkope koop. Op basis van het huidige woningbouwprogramma wordt het Meer Evenwicht scenario niet gehaald. Er blijft een restant nieuwbouwopgave over van 95 DAEB-woningen en 146 goedkope particuliere (huur of koop) woningen. Ook in de andere scenario's zou nog ingezet moeten worden op het particuliere segment (huur of koop).

tabel 3-21 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Wassenaar	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	-500	-30	80	560
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad 2019-2030	-340	-40	80	300
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-190	-30	-90	110
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad goedkope particuliere koop	30	40	90	150
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	205	205	205	205
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroepvoorraad	0	0	0	0
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroepvoorraad	4	4	4	4
restant nieuwbouwopgave DAEB	-	-	-	95
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	26	36	-	256

3.7.2 Handelingsperspectieven

Het voornemen van de gemeente is om jaarlijks 75 tot 100 woningen aan de voorraad toe te voegen. Het betreft verschillende binnenstedelijke, kleinere locaties. Over een grotere uitleglocatie beschikt Wassenaar niet.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Meer nieuwbouw** van DAEB woningen. De gemeente voorziet in haar plannen tot 2030 slechts 95 doelgroepvoorraad woningen, veel minder dan de optelsom (256) van de plannen/ambities van de twee corporaties in Wassenaar.
- ➔ Bij eventuele toekomstige doelgroepvoorraadontwikkeling door **particuliere** partijen, zouden **nadere eisen** kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld het huurniveau van de woningen. De gemeente maakt nu nog geen afspraken met deze partijen om dit segment duurzaam in het sociale segment te houden.
- ➔ De Wassenaarsche Bouwstichting zou volgens de gemeente in een bouwplan (op eigen grond) meer doelgroepwoningen kunnen realiseren dan nu in het plan is opgenomen (nu 33%).
- ➔ De Wassenaarsche Bouwstichting zou het aantal **koopgarantwoningen** dat zij aange-wezen en nog niet heeft verkocht kunnen verminderen. De corporatie zelf licht toe dat dit om duurdere eengezinswoningen gaat en dat ze dit beleid graag doorzet.

- **Bij gronduitgifte ook sociale prijzen hanteren.** Locaties zijn er wel, maar de politiek lijkt lang niet altijd de voorkeur te hebben voor sociale huur. De gemeente heeft een grondprijzenbrief, maar de waarde hiervan is betrekkelijk (want geen beleidsmatige focus op sociale huur).

Kanttekening:

- In het coalitieakkoord is een percentage ‘sociaal’ van 25% opgenomen voor het woningbouwprogramma. Dit percentage is politiek hard. Hoewel de ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties duur is, is het relatief lage percentage (25%) sociaal niet louter een geldkwestie, maar wordt door de wethouders een politieke realiteit genoemd.
- Als Wbv Willibrordus binnen Wassenaar te weinig investeringsmogelijkheden heeft, zal ze op de lange termijn ook mogelijkheden buiten Wassenaar of de regio Haaglanden onderzoeken. De Wassenaarsche Bouwstichting doet dit nu al.

Huurdersorganisaties

Opgave:

De opgave wordt herkend, aangezien de wachttijden lang zijn en het aantal urgenten hoog is. De woningmarkt in de gemeente zit op slot.

Lokale kleuring:

Er is weinig vertrouwen in het kunnen realiseren van de opgave in Wassenaar, omdat de locaties erg schaars zijn in Wassenaar. De gemeente houdt Wassenaar graag dorps, landelijk en groen. Dat staat mogelijkheden in de weg. De huurdersverenigingen geven aan dat de gemeente vaak meer ambieert dan dat er uiteindelijk uitgevoerd wordt. Ook gebeurt het regelmatig dat omwonenden het niet eens zijn met de bouw van sociale huurwoningen.

Handelingsperspectieven:

- **De gemeente mag transparanter zijn over de plancapaciteit in Wassenaar.** Wanneer Wassenaar precies volgebouwd is, is nu niet duidelijk. Er zou een hogere macht moeten zijn die de geschiktheid van locaties beoordeelt.
- **Meer slagkracht bij de gemeente.** Als een plan al tot ontwikkeling komt, duurt dat over het algemeen lang. Daar kan tijdswinst gemaakt worden.
- **Grondbeleid gemeenten moet socialer.** Als je met Wassenaarse locaties iedere keer de commerciële markt op gaat, dan weet je ook dat er niet sociaal gaat worden gebouwd.
- **Hoogbouw realiseren.** Draagvlak bij de bevolking is daarbij wel een serieus punt van aandacht.
- **Niet-DAEB/middenhuur bouwen kan via doorstroming leiden tot beschikbaar krijgen sociale huur.**

Kanttekeningen:

- Het is belangrijk dat de ambities die gemeentes aangeven te hebben, ook gecheckt en gemonitord worden. Anders komt er waarschijnlijk niets van terecht.

3.8 Westland

3.8.1 Cijfers

Westland heeft tot 2030 een woningbouwopgave van netto 4.610 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuysvesting. Westland is een van de vijf gemeenten die het scenario van het huidige woningbouwprogramma (WBP) tot 2030 door ABF heeft laten doorrekenen. In dit scenario bedraagt de opgave 6.730 woningen. Westland kiest vooralsnog voor het WBR-scenario omdat sommige woningbouwplannen nog zacht zijn en bezien wordt of deze programmatisch aangepast kunnen worden.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 2.060 (Referentiescenario) en 4.760 (Meer Evenwicht scenario), uitgaande van het woningbouwprogramma van de gemeente. In het laatste scenario is de opgave een stuk hoger, omdat Westland momenteel t.o.v. het regionaal gemiddelde een laag aandeel doelgroepvoorraad heeft.

tabel 3-22 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Westland				
	Referentie- scenario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR	Referentie- scenario o.b.v. bouwpro- gramma	Meer Even- wicht scena- rio o.b.v. bouwpro- gramma
DAEB	1.750	3.730	2.350	4.310
Particuliere huur ≤720	-720	-220	-660	-160
Goedkope koop ≤180.000	270	450	370	610
Opgave 2019-2030	1.300	3.960	2.060	4.760

Bron: *Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).*

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit met 601 woningen.

tabel 3-23 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

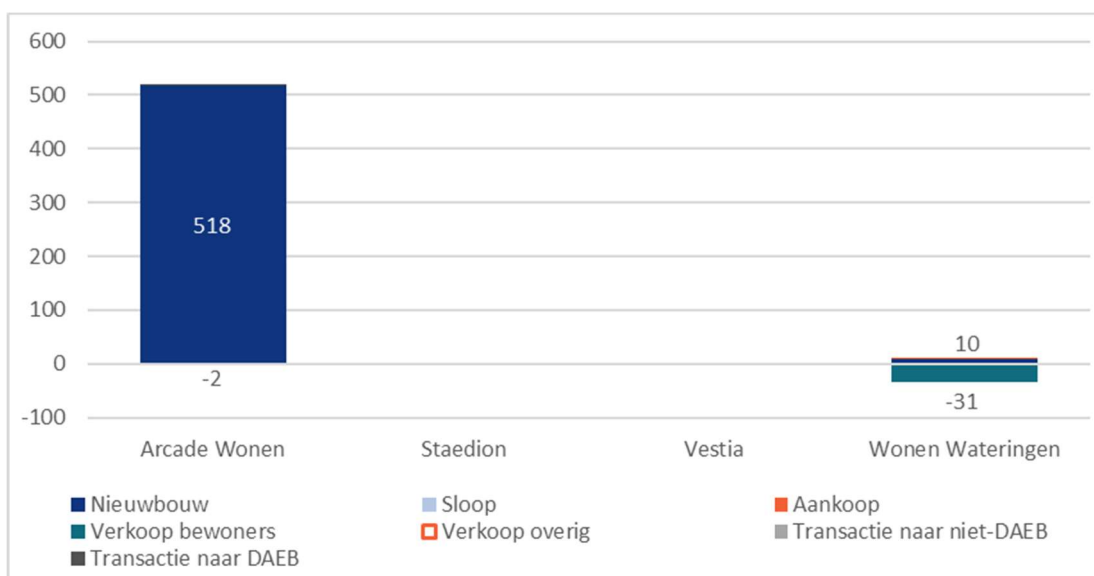
Westland

Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
Arcade	5.098	5.500	5.500
Staedion	0	0	0
Vestia ¹⁹	1.751	1.751	1.751
Wonen Wateringen	1.759	1.858	1.958
Totaal	8.608	9.109	9.209

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties

In de verwachte activiteiten is de groei in DAEB-woningen tot 2024 voornamelijk duidelijk terug te zien bij Arcade Wonen. Tot 2024 gaan zij 518 woningen nieuw bouwen. Vestia is voornemens 1751 DAEB-woningen te verkopen aan een 'coalitie' van vier collegacorporaties uit de regio. We gaan ervan uit dat deze transactie daadwerkelijk tot stand komt. Omdat deze corporaties de aankoop nog niet hebben opgevoed in hun cijfers, is hierop gecorrigeerd.

figuur 3-15 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024

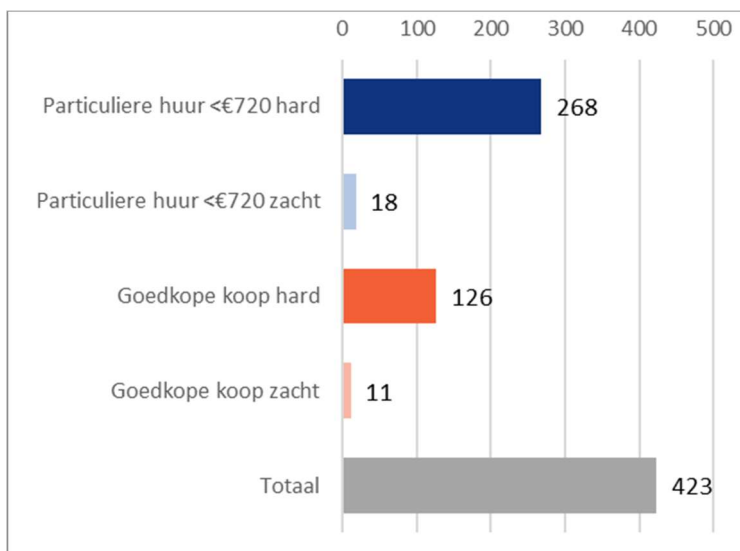


Bron: dPi corporaties.

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook nog in op de segmenten particuliere huur < liberalisatiegrens (286 woningen) en goedkope koop (137 woningen).

¹⁹ De cijfers van Vestia wijken af van de aangeleverde data. Het aantal is gecorrigeerd met de DAEB-woningen die Vestia verwacht te verkopen tot 2024.

Figuur 3-16 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Westland heeft een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave in alle scenario's. Dit is ook het gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijk -660 of -160 in het Referentie- en Meer Evenwichtscenario o.b.v. het woningbouwprogramma) autonoom zullen 'verdwijnen' voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitpolding. De inzet van corporaties (+601) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+286) en goedkope koop (+137) compenseren dit niet. Op basis van het huidige beleid wordt niet voorzien in de door ABF becijferde opgave, in alle scenario's. Indien de transactie van de Vestia-portefeuille aan het consortium van vier corporaties niet zou lukken, is vanzelfsprekend de opgave nog groter.

tabel 3-24 Ontwikkeling plannen woningbouwcorporatie en gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Westland	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	1.300	3.960	2.060	4.760
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad 2019-2030	1.750	3.730	2.350	4.310
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-720	-220	-660	-160
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad goedkope particuliere koop	270	450	370	610
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	601	601	601	601
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroepvoorraad	286	286	286	286
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroepvoorraad	137	137	137	137
restant nieuwbouwopgave DAEB	996	3.129	1.696	3.709
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	-	27	-	187

3.8.2 Handelingsperspectieven

De in de vorige paragraaf geschetste opgave in Westland is zeer groot te noemen, zeker als het gaat om de doelgroepvoorraad. Dat roept bij de gemeente in ieder geval de vraag op of we hier te maken hebben met een realistische opgave of een theoretisch model. Gezien de grote andere opgaven in Westland – denk aan de economische functie van de gemeente en bijvoorbeeld de opgave t.a.v. arbeidsmigranten (onzelfstandig) – en het gegeven dat Westland één van de meest bebouwde gemeenten in Nederland is, neigt men naar het laatste. Daarnaast constateert de gemeente dat de opgaven nogal eens wisselen in de tijd. Men ligt naar eigen zeggen nog aardig op koers voor ‘Gaten dichten’, maar de behoeftcijfers zijn inmiddels gewijzigd.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Hogere percentages sociale huur.** Met name in de deelnemingen waar Westland vanuit het verleden in zit (o.a. 50% in de Westlandse Zoom), is het denkbaar om bestaande afspraken open te breken ten gunste van een hoger aandeel ‘sociaal’. De kosten hiervan bedragen al snel zo’n €30.000 per woning, aldus de gemeente. Financiële bijdragen van provincie of Rijk zouden kunnen helpen hierbij. Op kleinere locaties ervaart de gemeente problemen om de ontwikkeling van doelgroepvoorraad af te dwingen.

- ➔ **Behouden van investeringscapaciteit corporaties voor de gemeentelijke opgave.** De corporatie met de grootste investeringskracht (Arcade) is één van de grootste investeerders in de gemeente Den Haag. Wellicht kan deze investeringskracht deels omgebogen worden naar de Westlandse opgave.²⁰
- ➔ **Dialogo tussen lokale partijen.** We bemerkten tijdens de gesprekken in Westland de nodige verschillen van mening over waarom projecten met woningcorporaties regelmatig niet van de grond komen. Discussies gaan over aantallen, kwaliteit, grondprijzen, transparantie, etc. De gemeente geeft aan scherpere afspraken met Arcade te willen maken, waarbij geen ruis meer kan zitten bij wie welke opgave realiseert.
- ➔ **Toestemming om tijdelijke- / flexwoningen te bouwen buiten bebouwd gebied / 'rode contouren'.** Het ruimtelijk beleid van de provincie staat dit nu niet of nauwelijks toe. Wel zijn afspraken gemaakt met de Provincie om een aantal pilots voor flexwonen te gaan uitvoeren buiten de rode contour i.s.m. de Versnellingskamer Flexwonen van het Ministerie van BZK.
- ➔ Een oplossing voor **Vestia** zou helpen. Daarvoor is 150 tot 300 miljoen nodig. Deze investering gaan dan wel ten koste van investeringen door de betrokken corporaties elders.
- ➔ **Behoud goedkopere niet-DAEB.** In Westland bezitten woningcorporaties in totaal 1.016 Niet-DAEB woningen met een huur onder de €720 (prijsspeil 2019). Arcade en Vestia bezitten deze het meest, respectievelijk 446 en 456 niet-DAEB woningen. Wonen Wateringen bezit nog eens 102 van deze niet-DAEB woningen en Staedion 12. Deze woningen zouden – ook bij mutatie – op de liberalisatiegrens verhuurd kunnen worden, waardoor ze een sociale functie blijven behouden.
- ➔ Voor de **Vestia-portefeuille** geldt daarbij dat er vier corporaties werkzaam in Haaglanden bereid lijken deze portefeuille over te nemen. Als dit plaatsvindt, dan kunnen de huidige DAEB woningen behouden blijven en niet-DAEB woningen mogelijk omgezet worden naar DAEB.
- ➔ **Transformatie** van bedrijventerreinen naar woningbouw. De gemeente geeft aan de verkenning hiervan op te willen hangen aan de op te stellen omgevingsvisie. Er is evenwel een tekort aan bedrijfsterreinen en terreinen die voor herstructurering in aanmerking komen zijn er niet. Onderdeel van de verkenning zou ook kunnen zijn een inventarisatie van de mogelijkheden om (flex)wonen op bedrijfsterreinen mogelijk te maken.
- ➔ **Doorstroming** kan helpen om doelgroepvoorraad beschikbaar te krijgen voor de doelgroep van beleid. Het percentage goedkope scheefwoners in de Westlandse voorraad is relatief hoog.
- ➔ **Transformatie** van binnenstedelijke panden (scholen, winkels e.d.) zouden kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Dat houdt dan wel in dat de gemeente een deel van haar beleid (geen omzetting naar woningen i.v.m. behoud vitaliteit kernen) zou moeten loslaten.

²⁰ Door deelname van Arcade aan het consortium dat poogt de Vestia-portefeuille in het Westland over te nemen, zou deze ombuiging al gerealiseerd worden.

Kanttekeningen:

- ➔ De gemeente is op zoek naar de visie van de provincie, die nu nogal als verkokerd wordt ervaren. Wat heeft prioriteit? Tuinbouw? Agro-industrie? Woningbouw? Niet alles kan op hetzelfde stuk grond.
- ➔ Investeren in hoogwaardig openbaar vervoer is een voorwaarde voor de gemeente om in een (een deel van) de doelgroepopgave te voorzien. Alleen dan is het mogelijk om 'de lucht in' te bouwen en de parkeernormen neerwaarts bij te stellen.
- ➔ De gemeente is van mening dat zonder sturing vanuit het Rijk – inclusief financiële sturing – de opgave niet realiseerbaar is.
- ➔ Wonen Wateringen geeft aan momenteel alleen op eigen grond te kunnen ontwikkelen, dat betekent sloop/nieuwbouw. Toevoegen van substantiële aantallen is dan lastig.

Huurdersorganisaties

Opgave:

De woningbouwopgave geschetst door ABF is nog veel te laag, zowel het totaal als het aandeel sociaal. Bovendien moeten er veel meer plannen bijkomen om deze opgave te kunnen realiseren, omdat niet alle plannen gerealiseerd zullen worden.

Lokale kleuring:

Sociale woningbouw komt moeilijk van de grond. Na de crisis hebben ontwikkelaars de knip getrokken voor de grond van tuinbouwbedrijven. Dat geld moet ook terugverdiend worden, en dan is sociaal niet haalbaar. De ontwikkeling van locaties is in algemene zin veel te ingewikkeld geworden, er komt voor een gemeente nu heel veel bij kijken. Dat maakt realisatie ook financieel ingewikkeld.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Vaker hoogbouw ontwikkelen.** De vraag naar appartementen groeit.
- ➔ **Openbaar vervoer verbindingen versterken.** Hierdoor kan ook de parkeernorm omlaag.
- ➔ **Werk aan doorstroming.** Toevoegen van appartementen geschikt voor senioren, maar ook via ondersteuning bij verhuizing, tegemoetkoming in de kosten, etc.).
- ➔ **Veel meer sturen via grondbeleid en RO-instrumenten.** Als je het aan de markt laat, gaat sociaal er niet of nauwelijks komen. Dat betekent ook dat de gemeente meer risico's moet durven nemen.
- ➔ **De gemeente zou zich meer moeten richten op transformatie in de bestaande kernen.** Tal van potentiële locaties: oude postkantoor en leeg verpleeghuis Naaldwijk, school in Monster, leegstaande winkels, dit is veel sneller te realiseren dan het omzetten van tuinbouw naar woningen.
- ➔ **De ambtelijke organisatie zou wel wat slagvaardiger kunnen handelen.**

3.9 Zoetermeer

3.9.1 Cijfers

Zoetermeer heeft tot 2030 een woningbouwopgave van netto 3.320 zelfstandige woningen, exclusief studentenhuysvesting. Zoetermeer is een van de vijf gemeenten dat heeft aangegeven tot 2030 meer te willen realiseren dan voor de regionale opgave is berekend. In dit scenario is de opgave 8.770 woningen. Dit sluit aan op het huidige woningbouwprogramma tot 2030 met een netto aantal plannen van 8.770 woningen.

Als we kijken naar de door ABF becijferde opgave t.a.v. de doelgroepvoorraad, dan zien we een opgave van respectievelijk 1.090 (Referentiescenario) en 2.220 (Meer Evenwicht scenario) woningen, uitgaande van het woningbouwprogramma van de gemeente.

tabel 3-13 Opgave per scenario en segment tot 2030 (ABF)

Zoetermeer			Referentie- scenario o.b.v. bouwpro- gramma	Meer Even- wicht scena- rio o.b.v. bouwpro- gramma
	Referentie- scenario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR		
DAEB	-50	610	1.780	2.500
Particuliere huur ≤720	-1.440	-1.090	-1.300	-920
Goedkope koop ≤180.000	430	480	610	640
Opgave 2019-2030	-1.060	0	1.090	2.220

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019).

Als we vervolgens kijken naar de geschetste voorraadontwikkeling van de in de gemeente actieve corporaties, dan wordt duidelijk dat de zelfstandige DAEB corporatievoorraad naar verwachting groeit met ongeveer 1.000 woningen.

tabel 3-26 Verloop DAEB voorraad 2019 tot en met 2029 per woningcorporatie

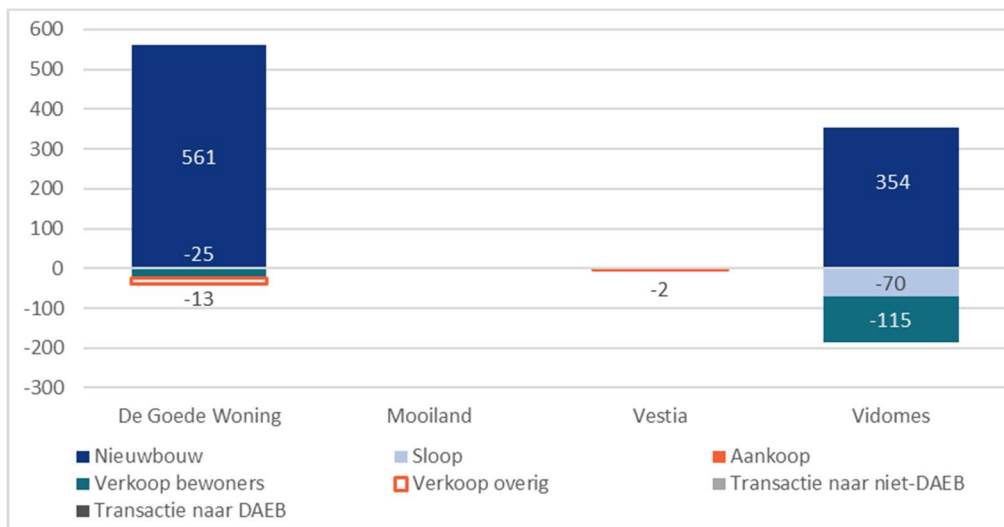
Zoetermeer			
Woningcorporaties	Aantal 2019	Aantal 2024	Aantal 2029
De Goede Woning	6.164	6.444	6.720
Mooiland ²¹	341	341	341
Vestia	3.807	3.857	3.927
Vidomes	6.796	6.941	7.118
Totaal	17.108	17.583	18.106

Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties

²¹ De cijfers van Mooiland wijken af van de aangeleverde data. Het aantal is gecorrigeerd met de DAEB-portefeuille die Mooiland verwacht te verkopen tot 2024, omdat de koper daarvan nog onbekend is.

In de verwachte activiteiten is de groei in DAEB-woningen tot 2024 ook duidelijk terug te zien. Tot 2024 hebben met name De Goede Woning en Vidomes nieuwbouwplannen.

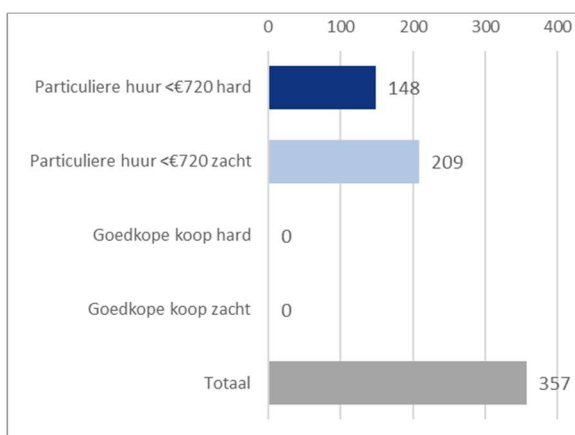
figuur 3-17 Verwachte activiteiten woningcorporaties in 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties

De gemeente zet – naast de bouw van DAEB-woningen – in haar woningbouwprogramma tot 2030 ook in op het segment particuliere huur < liberalisatiegrens (357 woningen).

figuur 3-18 Goedkope particuliere huur en goedkope koop in woningbouwprogramma 2019-2029



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Concluderend

Op basis van het woningbouwprogramma van de gemeente, heeft Zoetermeer een behoorlijke doelgroepvoorraad opgave in beide scenario's. Dit is ook als gevolg van de veronderstelling dat aanzienlijke hoeveelheden goedkope particuliere huurwoningen (respectievelijk -1300 of -920 in het referentie- en Meer Evenwicht-scenario) autonoom zullen 'verdwijnen'

voor de doelgroep van beleid als gevolg van prijsstijging en uitponding. De inzet van corporaties (+998) en de nieuwbouwplannen in de particuliere huur (+357) compenseren dit niet. Op basis van het huidige woningbouwprogramma wordt niet voorzien in de door ABF becijferde opgave in beide scenario's. Er blijft een restant nieuwbouwopgave over van 782 tot 1.502 DAEB-woningen. Tevens zou in alle scenario's moeten worden ingezet op het particuliere segment (huur of goedkope koop).

tabel 3-14 Woningbouwprogramma gemeente t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Zoetermeer	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.-scenario o.b.v. WBR	Ref.-scenario o.b.v. bouw- progr.	M.E.-scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	-1.060	0	1.090	2.220
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad 2019-2030	-50	610	1.780	2.500
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-1.440	-1.090	-1.300	-920
waarvan groeibehoeftedoelgroepvoorraad goedkope particuliere koop	430	480	610	640
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	998	998	998	998
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroepvoorraad	357	357	357	357
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroepvoorraad	0	0	0	0
restant nieuwbouwopgave DAEB	-	-	782	1.502
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	73	123	253	283

3.9.2 Handelingsperspectieven

Op basis van haar nieuwbouwambitie is voor de gemeente Zoetermeer een nieuw scenario opgesteld door ABF. Met zo'n 700 woningen per jaar (8.770 woningen na aftrek van sloop tot 2030) is dit programma ambitieus te noemen. Beleidsuitgangspunt lokaal is 27% doelgroepvoorraad in de nieuwbouw. Daarbij zijn de corporaties kritisch op de gemeente voor wat betreft de realisatie van deze ambitie. Op dit moment is de gemeente ook met marktpartijen in gesprek over het ontwikkelen van sociaal. Sociale woningbouwprojecten komen moeilijk van de grond, er zijn weinig locaties en deze hebben ook nog een binnenstedelijk karakter, dit duurt relatief lang c.q. verloopt moeizaam.

Onderstaande handelingsperspectieven komen voort uit onze gesprekken met de betrokken partijen. Daarbij heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden: het is dus goed mogelijk dat de aangedragen perspectieven door slechts één partij zijn benoemd: de opsomming hieronder vormt de minimale agenda richting het gemeentelijke bod, omdat minimaal één van de betrokken partijen er heil in ziet. In het vervolgproces zullen eventuele meningsverschillen hierover tussen lokale partijen kunnen worden besproken.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **Hogere percentages sociale huur.** Het uitgangspunt bij nieuwbouw is 27% doelgroepvoorraad, terwijl in het Meer Evenwicht scenario een inzet van ongeveer 33% benodigd is om tot de becijferde opgave te komen. Mogelijk wordt dit aandeel in de eerste jaren wel gehaald, aldus de gemeente. De huidige prestatieafspraken over

nieuwbouw (1.150 DAEB woningen) bevatten een grotere nieuwbouwambitie dan blijkt uit de cijfers van de corporaties (915), aldus de gemeente.

- ➔ **Behouden van investeringscapaciteit corporaties voor de gemeentelijke opgave.** De Goede Woning heeft een behoorlijke investeringskracht maar komt samen met de gemeente (nog) niet tot concrete, haalbare DAEB-plannen en overweegt daarom te investeren in Pijnacker. Gezien de grote opgave in Zoetermeer kan de vraag gesteld worden of dit een gewenste richting is. Daar staat tegenover dat Pijnacker een grote opgave en een gebrek aan corporaties met investeringskracht heeft.
- ➔ **Meer financiering vrijmaken voor de realisatie van doelgroepvoorraad.** De gemeente heeft regelmatig moeite om projecten met doelgroep woningen rond te rekenen, een lagere grondprijs kost geld en verdichting ook (denk aan ondergronds parkeren, o.a. in het Entree gebied). Bijdragen vanuit Rijk of provincie zouden helpen.
- ➔ Een oplossing voor **Vestia** zou helpen, ook voor Zoetermeer. Daarvoor is 150 tot 300 miljoen nodig.
- ➔ Bij mutatie betaalbaar (<liberalisatiegrens) houden van de huidige **niet-DAEB** voorraad met een sociale huurprijs, al zal dit zeer ingewikkeld worden omdat op twee woningen na alle goedkopere niet-DAEB in bezit is van Vestia (weinig tot geen handelingsruimte).
- ➔ **Hanteren van voorwaarden** aan particuliere ontwikkelaars bij de realisatie van goedkope koop of goedkope huur. Op dit moment worden deze voorwaarden (bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten) niet gesteld, waardoor de kans groot is dat woningen die op schaarse ruimte worden gebouwd, na verloop van tijd niet meer beschikbaar zijn voor de doelgroep.
- ➔ **Kleiner en soberder bouwen**, zodat de bouwkosten kunnen worden beperkt en projecten eerder van de grond komen.
- ➔ **Dialoog tussen lokale partijen.** We bemerkten tijdens de gesprekken in Zoetermeer de nodige verschillen van mening over waarom projecten met woningcorporaties regelmatig niet van de grond komen. Discussies over kwaliteit, grondprijzen, transparantie, etc. Een open dialoog over de wijze waarop partijen met elkaar de opgave willen realiseren, zou kunnen bijdragen aan het maken van betere en realiseerbare woningbouwplannen.
- ➔ **Inzetten beschikbare instrumenten** (zoals doelgroepenverordening en afspraken in contracten).
- ➔ Verbeteren van de kwaliteit en capaciteit van de **gemeentelijke organisatie** kwam tijdens de gesprekken naar voren als wenselijk.

Kanttekeningen:

- ➔ De doelgroepvoorraad bestaat in Zoetermeer voor een aanzienlijk deel uit corporatiewoningen. Onder andere om die reden vindt de gemeente het niet per se ongewenst dat particuliere partijen doelgroepvoorraad ontwikkelen, wel in de wetenschap dat deze woningen vermoedelijk niet langjarig sociaal beschikbaar zullen zijn.

Huurdersorganisaties

Opgave:

De opgave wordt herkend, er zijn echter meer plannen nodig om de opgave te realiseren, aangezien er veel plannen niet of veel later tot uitvoering komen.

Lokale kleuring:

De huurdersorganisaties staan sceptisch tegenover de gemeentelijke organisatie, zowel politiek als ambtelijk. Politiek ontbreekt het aan wil en doorzettingsvermogen. Het personeelsverloop binnen de gemeentelijke organisatie draagt niet aan de daadkracht bij. Grondbeleid en Wonen werken niet vanzelf samen.

Handelingsperspectieven:

- ➔ **De opgave regionaal oppakken.** Er liggen kansen in de samenwerking tussen gemeenten. Op deze manier kunnen projecten effectiever en goedkoper worden uitgevoerd.
- ➔ **Het is goed als de gemeente de regierol neemt en beter gaat coördineren.** Op dit moment loopt ze vaak achter de feiten aan, er ontbreekt een integrale kijk. Dat komt ook omdat er weinig stabiliteit is bij de gemeente, verschillende wethouders volgen elkaar op. De overdracht lijkt niet altijd goed te zijn.
- ➔ **Woningcorporaties zijn de beste partij om sociale huurwoningen te bouwen.** Marktpartijen hebben namelijk een hele andere insteek, winst maken. Dit past niet bij een sociale huurwoning. Bovendien zullen de woningen misschien voor een relatief korte periode sociaal blijven.

4 Tot slot

4.1 Slotbeschouwing

In hoofdstuk 3 hebben we op gemeentelijk niveau een beeld geschetst van de opgaven, de wijze waarop daar tot nu toe invulling aan wordt gegeven door lokale partijen en de kansen en belemmeringen die er zijn om beleid bij te buigen in de richting van de opgave. In deze paragraaf zoomen we weer uit naar de regio: welk beeld beklijft als het gaat om de totale opgave?

Toename totale woningvoorraad

Op basis van de cijfers – zo blijkt uit het voorgaande – is duidelijk dat de woningbouwplannen in principe voorzien in het behalen van de regionale voorraaddoelstelling – een uitbreiding van de voorraad met per saldo ruim 81.000 woningen – mits een aanzienlijk deel van de zachte plannen ook gerealiseerd zal worden.²² De woningbouwplannen zoals we hier presenteren omvatten de volledige woningbouwplannen van gemeenten Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Westland en Leidschendam-Voorburg. Voor deze gemeenten is een lagere woonbehoefteraming geconstateerd. Indien deze gemeenten hun oorspronkelijke woningbouwplannen doorzetten gaat het daarbij om ongeveer 15.500 woningen. Deze extra woningbouwplannen bieden een gedeeltelijke compensatie voor de verwachte planuitval.²³

tabel 4-1 Opgave per variant

Haaglanden

Opgave	Aantal
Regionale opgave	65.880
Extra woningbouw	81.550

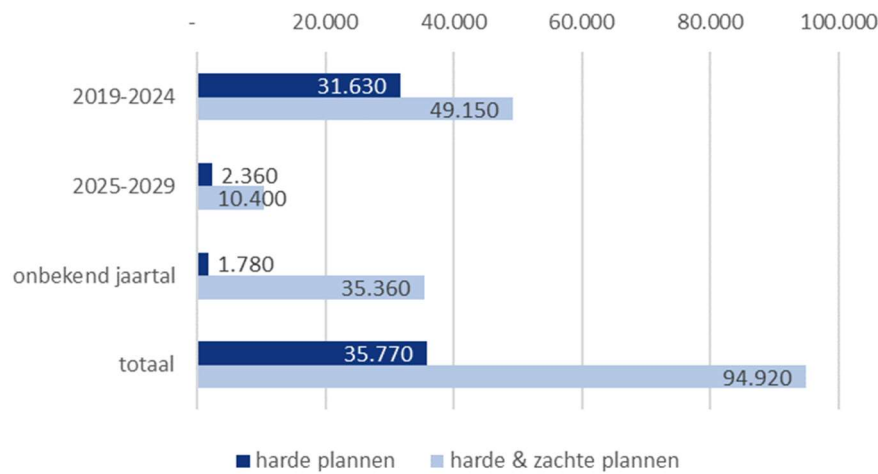
Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019), aanvullende memo 5 gemeenten (ABF 2020).

De (her)ontwikkeling van veel benoemde locaties is complex, vanwege het binnenstedelijk karakter, de beoogde functieverandering – het zijn meestal geen graslanden –, de eigendomssituatie en – zeker in Den Haag – vanwege de stikstofproblematiek. Planuitval is daarom een reëel risico en het eventueel in de tijd naar voren halen van plannen (te) ingewikkeld.

²² Zie het voorgaande hoofdstuk: de harde plannen leveren bij lange na niet voldoende woningen op: ca. 36.000 woningen. Harde en zachte plannen bij elkaar opgeteld leveren ruim 94.000 woningen op.

²³ De planvoorraad omvat – rekening houdend met de extra woningbouwplannen van de vijf gemeenten – 116% van de opgave (ca. 95.000 tegen ca. 81.500 woningen). Doorgaans wordt rekening gehouden met een planuitval van 30%. Het aandeel harde plannen is in dit geval relatief laag (minder dan 40%, zie ook noot 22).

Figuur 4-2 Harde en zachte plannen regio Haaglanden



Bron: Woningbouwprogramma Haaglanden, Memo 5 gemeenten (ABF, 2020)

Vrijwel alle gemeenten geven aan grote moeite te hebben om aanvullende woningbouwlocaties te vinden in dit sterk verstedelijkt gebied. In een enkel geval geeft een gemeente aan dat soms (door de Provincie gesteund) prioriteit gegeven wordt aan de economische functie van locaties. Andere gemeenten geven aan dat inbreidingsplannen soms (politiek) sneuvelen onder druk van omwonenden.²⁴ Enkele gemeenten en woningcorporaties brengen naar voren naar dat het noodzakelijk is dat het rijk één of meer grote locaties aanwijst en daarvoor ook middelen inzet, in de vorm van geld, maar ook in de vorm van openbaarvervoervoorzieningen waardoor hoogbouw en een lagere parkeernorm mogelijk worden. Daar waar projecten een lange voorbereidingstijd kennen willen gemeenten meer mogelijkheden om tijdelijke wonen te realiseren.

Toename doelgroepvoorraad

De plannen voor uitbreiding van de doelgroepvoorraad blijven sterk achter bij de gewenste uitbreiding. De opgave omvat per saldo ca. 16.000 woningen (waarvan ruim 12.000 in het DAEB-segment en ca. 4.000 in de particuliere koop; het is de groeibehoeft van de doelgroepvoorraad rekening houdend met de verwachte afname van de goedkope particuliere huur). Als we rekening houden met de extra woningbouwplannen van vijf gemeenten ligt er een opgave van ca. 21.000 woningen (waarvan ruim 16.500 in het DAEB-segment en ca. 4.700 koop).

Daar staat tegenover dat het saldo van momenteel door corporaties geplande onttrekkingen en nieuwbouwplannen ca. 8.000 woningen omvat (waarvan ruim de helft in DAEB). Een groot deel van de voorgenomen nieuwbouw wordt pas in de tweede helft van de zichtperiode van tien jaar gerealiseerd, terwijl de onttrekkingen (sloop) vooral aan het begin plaatsvinden. Ook voor deze nieuwbouwplannen geldt bovendien hetgeen hierboven over planuitval is toegelicht.

²⁴ Den Haag – aan de andere kant – maakt werk van de verdichting van de wijk Zuidwest die moet leiden tot een groei van de voorraad aldaar met ca. 10.000 woningen.

tabel 4-2 Opgave per scenario en doelgroepvoorraadsegment tot 2030 (ABF)

Haaglanden

	Referentie-sce- nario o.b.v. WBR	Meer Even- wicht- scenario o.b.v. WBR	Referentie-sce- nario o.b.v. bouw- programma	Meer Even- wicht scenario o.b.v. bouw- programma
DAEB	12.350	12.340	16.540	16.710
Particuliere huur ≤720	-9.890	-9.890	-9.200	-9.090
Goedkope koop ≤180.000	3.950	3.960	4.680	4.730
Opgave 2019-2030	6.410	6.410	12.020	12.350

Bron: Naar meer evenwicht in de regio Haaglanden (ABF, 2019), aanvullende memo 5 gemeenten (ABF 2020).

tabel 4-3 Doelgroepvoorraadontwikkeling regio Haaglanden t.o.v. opgave per scenario (ABF)

Haaglanden	Ref.-sce- nario o.b.v. WBR	M.E.- scenario o.b.v. WBR	Ref.-sce- nario o.b.v. bouw- progr.	M.E.- scenario o.b.v. bouw- progr.
ABF: groeibehoeftedoelgroepvoorraad	6.410	6.410	12.020	12.350
waarvan groeibehoeftedAEB-voorraad 2019-2030	12.350	12.340	16.540	16.710
waarvan verwachte afname goedkope particuliere huur	-9.890	-9.890	-9.200	-9.090
waarvan groeibehoeftedgoedkope particuliere koop	3.950	3.960	4.680	4.730
geplande ontwikkeling DAEB-voorraad	4.200	4.200	4.200	4.200
geplande bijdrage particuliere huur aan doelgroep- voorraad	2.643	2.643	2.643	2.643
geplande bijdrage goedkope koop aan doelgroep- voorraad	1.040	1.040	1.040	1.040
restant nieuwbouwopgave DAEB	8.150	8.140	12.340	12.510
restant nieuwbouwopgave particuliere huur en koop	267	277	997	1.047

Voor de gewenste uitbreiding van de doelgroepvoorraad gelden volgens de betrokkenen behalve een gebrek aan woningbouwlocaties ook andere belemmeringen. Delft geeft aan dat een belangrijk deel van de capaciteit aan studentenhuysvesting wordt gegund.²⁵ Veel gemeenten brengen naar voren dat zij over (zeer) weinig eigen grond beschikken en dus afhankelijk zijn van marktpartijen die omwille van het gewenste rendement meestal onvoldoende bereid zijn om (structureel en met een gewenst woningtype) een deel 'sociaal' in de plannen op te nemen.²⁶ Enkele gemeenten maken echter (nog) geen gebruik van instrumen-

²⁵ Deze woningen blijven buiten deze woningmarktafspraken.

²⁶ Veel ontwikkelaars zijn soms wel bereid om zeer kleine woningen te bouwen; te klein naar het oordeel van gemeenten.

ten als de doelgroepenverordening in combinatie met het bestemmingsplan, of de anterieure overeenkomst om afspraken te maken met commerciële ontwikkelaars. In een aantal gemeenten is bovendien nog grote politieke weerstand tegen het opnemen van een hoger percentage 'sociaal' in de plannen dan tot nu toe politiek is vastgelegd. Het gaat daarbij met name om gemeenten waar het aandeel 'sociaal' zou moeten toenemen.

Woningcorporaties hebben in principe de mogelijkheid om hun niet-DAEB middelen in te zetten, maar zijn daar terughoudend in, deels omdat de regelgeving nog onvoldoende duidelijkheid biedt (vervalt de strenge markttoets?), deels omdat zij de (kasstroom)middelen nu en op langere termijn hard nodig hebben voor de opgaven in de DAEB-voorraad.

De financiële positie van de corporaties in Haaglanden is relatief zwak; relatief in vergelijking met de rest van de sector en in vergelijking met de opgaven in de regio Haaglanden. Veel investeringscapaciteit in de regio zal worden besteed aan het oplossen van de 'kwestie' Vestia in het Westland en Pijnacker-Nootdorp. Het goede nieuws is dat deze kwestie naar verwachting dit jaar opgelost zal worden. Het slechte nieuws is dat de resterende investeringscapaciteit ontoereikend is om de resterende opgave – een toevoeging van per saldo 8.000 tot ruim 12.000 DAEB-woningen – te realiseren, naast opgaven met betrekking tot verduurzaming, huurmatiging en leefbaarheid. De bereidheid van corporaties om elkaar onderling te ondersteunen lijkt er wel in voldoende mate te zijn.

Al met al wordt de sociale doelgroep van beleid beduidend minder goed bediend met de opgegeven plannen dan de overige doelgroepen; de realisatie van de gewenste uitbreiding van de doelgroepvoorraad wordt immers in veel mindere mate door de plannen gedekt (ca. 25-33%, afhankelijk van scenario) dan de gewenste uitbreiding van de totale voorraad (ca. 115%). Indien deze koers niet wordt bijgebogen, dreigt de toegang tot de regionale woningmarkt voor de doelgroep van beleid verder te verslechteren, met alle gevolgen (oplopende wachttijden, verder stagnerende doorstroming, etc.) van dien.

Spreiding van de sociale doelgroepvoorraad

Bij de beoogde spreiding van de sociale doelgroepvoorraad kunnen we eveneens enkele kanttekeningen plaatsen.

De extra plannen van de vijf hierboven genoemde gemeenten zijn erg gewenst gezien het totale regionale tekort. Gewenst is ook dat die plannen voor een belangrijk deel 'sociaal' dienen te omvatten gezien het eveneens grote tekort aan doelgroepvoorraad. Van de vijf gemeenten zou in Rijswijk, Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg het aandeel 'sociaal' in de totale voorraad omlaag mogen. Indien het percentage 'sociaal' in de plannen van deze gemeenten lager is dan het aandeel 'sociaal' in de bestaande voorraad, zal het aandeel sociaal op termijn ook daadwerkelijk verminderen. Maar ook hier geldt dat elke doelgroepwoning regionaal gezien van belang is. In Wassenaar en het Westland zou het aandeel 'sociaal' moeten stijgen. Voor de nieuwbouwplannen in die gemeenten dient het aandeel 'sociaal' dan hoger te zijn dan het aandeel 'sociaal' in de bestaande voorraad. Dat is momenteel niet het geval.

Dit leidt al met al tot het beeld dat slechts twee gemeenten op basis van huidig beleid voorzien in het door ABF geschetste Meer Evenwicht scenario. En dat zijn dan ook nog gemeenten (Rijswijk en Leidschendam-Voorburg) die in dat scenario geen noemenswaardige opgave hebben. Nemen we de extra woningbouwplannen mee voor deze gemeenten, dan voorziet geen enkele gemeente in de regio in Meer Evenwicht: sommige gemeenten krimpen te hard

in aandeel doelgroepvoorraad t.o.v. dit scenario, andere gemeenten groeien niet hard genoeg in aandeel doelgroepvoorraad t.o.v. dit scenario.

Figuur 4-2 Gemeenten en de behoefte in de verschillende ABF scenario's waarin ze wel (groen)/niet (rood) voorzien.

Gemeente	voorziet in opgave			
	Ref.-scenario o.b.v. WBR	M.E.- scenario o.b.v. WBR	Ref.- scenario o.b.v. bouwprogr.	M.E.-scenario o.b.v. bouwprogr.
Delft	●	●		
Den Haag	●	●		
Leidschendam-Voorburg	●	●	●	●
Midden-Delfland	●	●		
Pijnacker-Nootdorp	●	●		
Rijswijk	●	●	●	●
Westland	●	●	●	●
Wassenaar	●	●	●	●
Zoetermeer	●	●	●	●

Haaglanden is een sterk verstedelijkte regio. Een aanzienlijk deel van de bebouwde kom is aaneengesloten. In feite liggen alleen enkele kernen in het Westland en Midden Delfland geïsoleerd ten opzichte van de andere woongebieden. Een deel van de woningzoekenden zal het om die reden niet veel uitmaken aan welke kant van de gemeentegrens zij een geschikte woning kunnen vinden. Om voorbeelden te noemen: Rijswijk Buiten bedient ook de woningzoekenden in Delft en datzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor enkele (potentiële) locaties in Pijnacker-Nootdorp.

4.2 Vervolg

Na het verschijnen van dit rapport zijn de gemeenten – in samenspraak met corporaties – aan zet om op basis hiervan voor 20 mei te komen tot een eerste gemeentelijk 'bod'. Hoe wordt lokaal gekeken naar de geschetste opgave? Welke handelingsperspectieven (zowel algemeen als aangedragen door huurdersorganisaties) worden realistisch c.q. wenselijk geacht, en welke niet? Na een aanscherpingsronde op basis van bestuurlijke intervisie worden uiterlijk eind augustus de definitieve biedingen uitgebracht, waarna RIGO deze verwerkt in de eindrapportage. Deze rapportage fungeert vervolgens als opmaat naar nieuwe regionale woningmarktafspraken.