

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Proces en planning regionale
woningmarktafspraken

datum
bijlage(n) 1

1. Inleiding

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 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Op 10 maart 2020 is de raad over het proces van de nieuwe woningmarktafspraken geïnformeerd. In de raadsbrief wordt hier verder op ingegaan en komen de volgende zaken aan de orde. Dat is ten eerste de inhoud van de nieuwe woningmarktafspraken (in het vervolg NWMA), waar worden nu afspraken over gemaakt. Ten tweede is dat het proces, wat zijn de stappen die gezet worden om tot nieuwe afspraken te komen. Ten derde gaat het over het bod dat de gemeenten uitbrengen en ten slotte zal de planning aan de orde komen.

2. Kern informatie

Inhoud van de NWMA

Er worden over vijf thema's afspraken gemaakt. Het gaat om de volgende thema's:

- voldoende voorraad in totaliteit. Het gaat hier om de totale nieuwbouwopgave tot 2030, dus zowel in het markt- als in het sociale segment.
- voldoende doelgroepenvoorraad¹. Het gaat hier dan enkel om de nieuwbouwopgave van wat het sociale segment genoemd kan worden, zoals gedefinieerd in de voetnoot.
- voldoende spreiding van de doelgroepenvoorraad over de gemeenten (meer evenwicht scenario). Het uitgangspunt hierbij is dat gemeenten met een relatief grote omvang van de doelgroepenvoorraad minder nieuwbouw hoeven toe te voegen dan gemeenten met een relatief kleine omvang van de doelgroepenvoorraad.
- voldoende beschikbaarheid binnen DAEB² voorraad. Deze afspraak wordt als volgt omschreven. Op gemeentelijk niveau wordt minimaal 70% van het DAEB-aanbod toegewezen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep), dit is inclusief de nieuwbouw. De 70% norm geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren. Deze afspraak gaat dus over het vrijkomend aanbod.

¹ De doelgroepenvoorraad bestaat uit de DAEB voorraad van de corporaties, de huurwoningen van particulieren tot de huurtoeslaggrens en goedkope koopwoningen (< € 180.000 WOZ waarde).

² DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang, in dit geval gaat het om huurwoningen van woningcorporaties met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 720 in 2019)

- voldoende betaalbaarheid binnen DAEB voorraad. Deze afspraak gaat over een minimaal aandeel (de norm) van de voorraad dat onder de zogenaamde tweede aftoppingsgrens zit. Er is uiteindelijk besloten om af te zien van een regionale norm t.a.v. de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De sturingsmechanismen voor corporaties om de voorraad te laten 'bewegen' is namelijk beperkt. De huur bij mutatie (streefhuur) biedt nog de meeste beleidsruimte, maar hierop is nu juist de afspraak rondom beschikbaarheid gericht.

Het proces van de NWMA

Bureau ABF heeft op basis van een aantal aannames een behoefteaming gemaakt voor de totale regio. Deze regionale streefvoorraad is het totale aantal woningen in alle segmenten op regioniveau dat nodig is 2030. Deze streefvoorraad is er in twee scenario's, een Referentiescenario waarbij niet wordt ingegrepen op de spreiding en een Meer Evenwicht scenario met de maximaal haalbare spreiding van de doelgroepenvoorraad over de gemeenten. Deze scenario's zijn ook vertaald naar gemeentelijk niveau. Het meer evenwicht scenario op basis van de aantallen van het woningbouwprogramma (blz. 5 van de toegevoegde notitie in het rapport zelf) vormt het uitgangspunt. Dit ABF rapport is na de bijeenkomst op 10 maart jl. naar u toegezonden. Vervolgens heeft bureau Rigo op basis van het ABF rapport twee rapporten gemaakt, een algemeen regionaal breed rapport en een rapport met zogenaamde handelingsperspectieven. Dit "Rapport 2 Handelingsperspectieven" vormt, samen met het meer evenwicht scenario zoals boven genoemd, de basis voor het verdere proces. Dit Rapport 2 Handelingsperspectieven vindt u in de bijlage.

De twee belangrijkste onderdelen in het Rapport 2 Handelingsperspectieven met het oog op het verdere proces zijn:

- het overzicht van de groeibehoeft van de doelgroepenvoorraad, uitgesplitst naar de drie categorieën, DAEB woningen, particuliere goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen. Hierbij wordt ook aangegeven wat de al geplande (voorgenomen) ontwikkeling is.
- De handelingsperspectieven. Dit zijn alle opmerkingen die genoemd zijn van zowel de gemeente, de corporaties als de huurdersorganisaties in de voorgesprekken die bureau Rigo met al deze partijen gevoerd heeft. Het gaat om de perspectieven, de mogelijkheden en onmogelijkheden, die door de partijen gezien worden als het gaat om het voldoen aan de genoemde groeibehoeft van de doelgroepenvoorraad.

Op basis van dit rapport zal de gemeente met een eerste bod komen waarin ze aangeeft hoe ze gaat voldoen aan de berekende behoefte voor 2030 uitgaande van het Meer Evenwicht scenario. Dit bod moet zijn afgestemd met de corporaties en huurdersorganisaties. Alle biedingen worden vervolgens in de Bestuurlijke tafel Wonen besproken en waar nodig worden biedingen nog bijgesteld c.q. aangescherpt.

Het eerste bod

De volgende zaken vormen de uitgangspunten c.q. input voor het opstellen van het eerste bod.

- Het ABF rapport, in het bijzonder het meer evenwicht scenario op basis van de aantallen van het woningbouwprogramma,
- Het Rapport 2 Handelingsperspectieven, in het bijzonder de genoemde groeibehoeft van de doelgroepenvoorraad en de handelingsperspectieven,
- De motie "Onderhoud en energiematregelen in plaats van nieuwbouw sociale sector",
- De reactie van het college op deze motie zoals verwoord in de raadsbrieven IB 20 **032** en IB 20 **063**,
- De woningbouwprogrammering van september 2019 aangevuld met de laatste stand van zaken.

In het bod wordt aangegeven wat Rijswijk denkt te gaan bouwen voor de periode tot 2030. Dit wordt uitgesplitst naar de woningbouw in het marktsegment en de woningbouw in het segment doelgroepenvoorraad. Ook wordt dit uitgesplitst naar harde en zachte plannen. Naast de aantallen moet worden aangegeven welk beleid hieraan ten grondslag ligt. Denk hierbij aan de strategische doelen die bereikt worden en voor welke doelgroepen gebouwd wordt e.d. Ook moet worden aangegeven hoe met de in het Rapport 2 Handelingsperspectieven aangegeven

handelingsperspectieven wordt omgegaan, waarbij de gemeente uiteindelijk zelf bepaalt hoe zij de woningbouwopgave zal invullen. De motie aangaande sociale nieuwbouw, de discussie die daarover is gevoerd en de reactie op de motie van het college zullen bij het opstellen van het bod uiteraard worden meegenomen.

De planning

Onderdeel	Planning
Aanbieden eerste bod	Medio september
Rapport eerste biedingen	Begin oktober
Bestuurlijke gesprekken over eerste bod	Tot 20 februari 2021
Aangescherpt bod	Medio april 2021
Eindrapport	Eind april 2021
Regioakkoord	Eind mei 2021
Vaststelling in colleges/raden en versturing aan PZH	Eindtraject nader te bepalen

Toelichting op de tabel. Het eerste bod is hierboven al ter sprake gekomen. Als de eerste biedingen door de negen gemeenten zijn aangeleverd, bundelt bureau Rigo dit tot een regionaal rapport waarin wordt aangegeven of de regionale opgave al dan niet wordt gehaald. Op grond daarvan wordt binnen de Bestuurlijke Tafel Wonen besproken welke gemeenten meer zouden kunnen c.q. moeten doen gegeven de totale regionale opgave, er van uitgaande dat die opgave in eerste instantie, dat wil zeggen als optelsom van de negen biedingen, niet gehaald wordt. Gemeenten zullen dan hun bod moeten aanscherpen. De aangescherpte biedingen zullen vervolgens door Rigo verwerkt worden tot een eindrapport. Op basis van dit eindrapport wordt het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken gesloten. Dit akkoord wordt ten slotte vastgesteld door de colleges en gemeenteraden en vervolgens aan de Provincie Zuid Holland aangeboden.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Medio juli 2020 zal het college het concept van het eerste bod middels een informatiebrief met de raad delen. Uw eventuele reacties zullen wij zoveel als mogelijk in het eerste bod verwerken alvorens wij het medio september 2020 naar de voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen zullen verzenden. Het definitieve bod zullen wij uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 ter vaststelling aan de raad aanbieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):

- Rigo Rapport 2 Handelingsperspectieven – Corsanr. 20.045740