

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 Woondeal zuidelijke Randstad

datum 29 mei 2019
bijlage(n) Woondeal zuidelijke Randstad

Inleiding

De zuidelijke Randstad bestaande uit de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam staat voor een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040). De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten in verband hiermee reeds volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Hiertoe hebben acht gemeenten samen met de provincie Zuid-Holland het voortouw genomen om het samenwerkingsverband Verstedelijkingsalliantie op te richten. Binnen de verstedelijkingsalliantie wordt gewerkt aan het geschikt maken van woningbouwlocaties. In aansluiting op de woningbehoefte in Zuid-Holland is de ambitie om circa tweederde van die behoefte binnen de gemeenten van de Verstedelijkingsalliantie te realiseren. De minister van BZK vindt deze woningbouwopgave van zodanig belang dat zij bovenop bestaande initiatieven een woondeal met de zuidelijke Randstad wil afsluiten. Dergelijke woondeals worden overigens ook met andere belangrijke woningmarktregio's afgesloten.

Kern informatie

Rijswijk is betrokken bij beide initiatieven. Als onderdeel van de woningmarktregio Haaglanden is Rijswijk betrokken bij de Woondeal. En Rijswijk is een van de initiatiefnemers van de Verstedelijkingsalliantie. Het gaat hier om acht gemeenten die aan de zogenaamde oude (spoor)lijn liggen waarbij de te ontwikkelen locaties aansluiting vinden op deze spoorlijn in het kader van bouwen bij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Naast Rijswijk gaat het om, van zuid naar noord, Dordrecht, Rotterdam, Schiedam, Delft, Den Haag, Zoetermeer en Leiden. Rijswijk zit in de Verstedelijkingsalliantie met de gebiedsontwikkelingen van In de Bogaard en Plaspoelpolder. In het kader van deze Verstedelijkingsalliantie wordt in het najaar van 2019 een Verstedelijkingsakkoord ondertekend. Aan de inhoud van dit Verstedelijkingsakkoord wordt op dit moment nog gewerkt.

Woondeal versus Verstedelijkingsakkoord.

De Woondeal die de minister afsluit met de provincie Zuid Holland, de steden Den Haag, Rotterdam, Leiden en Dordrecht en de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam (waar Leiden en Dordrecht buiten vallen) gaat sec over aan het wonen gerelateerde onderwerpen. Het Verstedelijkingsakkoord heeft weliswaar dezelfde inzet, te weten de versnelling van de woningbouwproductie, maar is breder van opzet want er wordt ook ingegaan op zaken als werken, mobiliteit, een hoogwaardig OV, groen, energie en een gezonde leefomgeving. Belangrijke elementen van het Verstedelijkingsakkoord zijn bekostiging en financiering, samenwerking en het op orde hebben van de randvoorwaarden.

De belangrijkste afspraken van de Woondeal.

Gemeenten en provincie zetten zich in voor:

- Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De productie van ruim 100.000 woningen in de periode tot 2025 waarvan:
 - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;
 - een aanzienlijk deel in het betaalbare segment (€ 720 - € 950).
- Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk zich in voor:

- Instrumentarium om de integrale verstedelijkingsopgave te realiseren en tot oplossingen te komen voor bekostiging van betaalbare woningen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij HOV.
- Verbetering van de investeringsruimte voor de corporaties in de zuidelijke Randstad om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.
- Aanpassingen in wet- en regelgeving waarmee evenwichtigheid en toegankelijkheid op de woningmarkt bevorderd wordt.

Deze kernafspraken zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergen grote beleidsaanpassingen en forse investeringen van vele partijen. De afspraken in deze woondeal zijn erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen, om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 en om een evenwichtig woningaanbod te bevorderen.

Op deelterreinen worden een groot aantal afspraken voorgesteld. Deze afspraken variëren van het uitspreken van goede intenties tot meer concrete zaken als het doen van onderzoek, het kijken naar wet- en regelgeving, de inzet van expertise en van financiële ondersteuning. Een behoorlijk deel van de afspraken is gericht op een aantal gebieden in Den Haag en Rotterdam. Hieronder worden een aantal ook voor Rijswijk relevante afspraken benoemd.

- Verstedelijking in de zuidelijke Randstad vindt met voorrang plaats binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig OV (geconcentreerde verstedelijkingsstrategie). Binnen deze verstedelijkingsstrategie is onder meer de gezamenlijke inzet om de ambities van de Verstedelijkingsalliantie op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren (waaronder dus In de Bogaard en Plaspoelpolder).
- Om de ambities van de Verstedelijkingsalliantie met de specifieke focus op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren spreken partijen af om samen te verkennen welke extra reserveringen van publieke middelen nodig zijn.
- In de zuidelijke Randstad wordt een impuls gegeven aan de wijkvernieuwing.
- Om de gebiedsontwikkeling in de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie te versnellen heeft de minister € 550.000 beschikbaar gesteld die besteed zal worden aan inhuur van kennis en extra personele capaciteit via de Vliegende Brigade om deze gebiedsontwikkelingen te versnellen.
- Buiten de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie doen zich ook kansen voor op andere locaties om de woningbouwproductie in de periode tot 2025 te versnellen. Eén van de locaties die benoemd wordt in dit kader is Rijswijk Buiten.
- De sociale woningbouwopgave is groot. In de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 is vastgesteld dat gemiddeld ruim 31 procent van de inwoners in de woningmarktregio Haaglanden behoort tot de sociale doelgroep. Op basis van de Woningmarktverkenning 2016 komt de toename van de sociale doelgroep in 2025 uit op ruim 17.500 huishoudens. Dit leidt tot 2025 tot een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Haaglanden van circa 12.230 woningen. Rijswijk heeft afspraken tot 2025 voor de bouw van in ieder geval 700 sociale huurwoningen.

- Zowel in de regio Rotterdam als in de regio Haaglanden wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- Betaalbare middenhuur-woningen (€ 720 - € 950) worden steeds schaarser. Deze woningen zijn noodzakelijk om de middeninkomens, waaronder politieagenten, leraren en verpleegkundigen, in de steden te kunnen laten wonen. Partijen zetten daarom in op een duurzaam middensegment dat voldoende kwaliteit biedt voor de toekomst zodat de doorstroming tussen verschillende segmenten wordt versoepeld en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen evenwichtig blijft.
- De groei van het aantal 70-plussers vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. De gemeenten in de zuidelijke Randstad brengen de lokale opgave in beeld, ondersteunen de realisatie van vernieuwende woonvormen voor ouderen en hebben een lokale aanpak om ouderen te helpen geschikt te wonen.
- De doelgroep met psychische zorgvraag doet, door uitstroom uit de instellingen, steeds vaker aanspraak op een woning in het gereguleerde segment (de sociale woningvoorraad). Het gaat onder meer om GGZ-cliënten, cliënten BW/MO en jeugdzorg. De minister en de provincie ondersteunen onderzoek naar de huisvestingsmogelijkheden voor deze groepen en de vertaalslag naar projecten in gemeenten.
- Flexwonen is geschikt voor doelgroepen wiens huisvestingsbehoefte in eerste instantie tijdelijk van aard is. Hierbij gaat het ondermeer om arbeidsmigranten, mensen die uitstromen uit instellingen, spoedzoekers en alleenstaande statushouders. Partijen onderkennen dat de vraag naar tijdelijke en flexibele woonoplossingen structureel is geworden en daarom een duurzame aanpak vergt. Partijen zetten zich daarom in voor meer mogelijkheden voor flexwonen.

Gevolgen en/of vervolgtraject

Op 3 juni 2019 zal de woondeal door alle betrokken partijen ondertekend worden. De voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen en tevens wethouder wonen te Zoetermeer zal namens de woningmarktregio Haaglanden, dus ook namens Rijswijk, ondertekenen. Rijswijk is volop bezig met een groot aantal thema's die in de woondeal benoemd worden. De kansen die de woondeal biedt zullen verder verkend en waar mogelijk benut worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen