

## Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/19/028252/180659

Documentnummer:

Datum: dinsdag 24 maart 2020/ verzonden 26 maart 2020

Onderwerp: Regionale Woningmarktafspraken

Bijlage(n):

1. *Brief aan PZH vervolproces convenant*
2. *Bestuurlijke opdracht Nieuwe woningmarktafspraken 6 mei 2019*
3. *Memo instrumenten Provincie ZH incl wettelijk kader*
4. *Rapport ABF incl oplegger*
5. *Rapport RiGO De regionale opgave*

### Begrippenlijst:

Sociale huurwoning: Een woning met een huur tot maximaal € 737,-. Deze kan zowel door een woningcorporatie als door een particuliere eigenaar verhuurd worden.

Doelgroepvoorraad: Onder de doelgroepvoorraad wordt sociale huur van corporaties, van particuliere verhuurders en goedkope koop verstaan.

Woningbouwprogramma: Een optelling van woningbouwplannen binnen de gemeente Wassenaar

Geachte Raad,

Via deze informatiebrief wil het college de raad informeren over de nieuwe woningmarktafspraken binnen de Regio Haaglanden. Deze worden op verzoek van de Provincie Zuid-Holland tussen de provincie en de samenwerkende gemeenten opgesteld. De woningmarktafspraken hebben betrekking op:

- Het bouwen van voldoende woningen in de regio
- Een evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad (voornamelijk corporatiewoningen) binnen de regio.

Op 21 december 2017 is het convenant "Gaten dichtend in Haaglanden" ondertekend door de wethouders van 8 gemeenten en de corporatiebestuurders in de regio Haaglanden. In het convenant staat vermeld dat de corporaties de komende jaren gezamenlijk 12.000 sociale huurwoningen willen realiseren. Doel van de partijen is het op peil houden van een evenwichtig

(gespreide) woningmarkt die voor huurders bereikbaar blijft. Hiertoe zullen er 65.860 woningen bijgebouwd moeten worden tot aan 2030.

Ten aanzien van de gewenste regionale spreiding van de doelgroepvoorraad heeft de Bestuurlijke Tafel Wonen aan de Provincie laten weten (brief d.d. 17-10-2018) dat zij in 2019 de stap naar concretisering van het convenant gaan maken, in de vorm van nieuwe woningmarktafspraken. Op 4 september 2019 is hierover een regionale informatiebijeenkomst voor raadsleden georganiseerd door de woningmarktregio Haaglanden.

In deze informatiebrief informeert het college u over de voortgang van dit proces en de wijze waarop dit in de komende maanden tot een afronding zal komen. Het college biedt aan om in de commissie van 22 april een technische presentatie te houden voor de commissie om het proces en de verschillende cijfers toe te lichten.

### *Inzet vanuit Wassenaar*

De uitkomsten van de woningbehoeftecijfers zoals berekend op basis van bestuurlijk vastgestelde uitgangpunten (zie bijlage 4 Rapport ABF) levert uitkomsten op die op lokaal niveau een hoog theoretisch gehalte hebben. In dit scenario zou Wassenaar woningen mogen gaan slopen. De praktijk is dat Wassenaar een zeer gewilde woongemeente is met relatief hoge vierkante meter prijzen voor bestaande woningen. Een krimpende bevolking op basis van demografie zal opgevangen worden door een hogere migratie naar Wassenaar zowel vanuit de regio als uit andere delen van het land. Daarnaast vervult Wassenaar een belangrijke rol in de huisvesting aan internationals. Dit is ook terug te zien in de landelijk gehanteerde Primos prognoses. De inzet van Wassenaar voor de regionale woningmarktafspraken is gebaseerd op prognoses, analyse van de huidige woningvoorraad en de ontwikkelmogelijkheden binnen Wassenaar.

#### 1. Primos prognoses

De landelijk gebruikte primos prognoses voor bevolkingsontwikkeling laten zien dat Wassenaar in de periode 2020 tot en met 2030 licht krimpt. Dit heeft te maken met de samenstelling van de bevolking. Vanaf 2030 gaat de bevolking van Wassenaar volgens de prognoses weer groeien. Voor de omvang van de woningvoorraad betekent dit dat Wassenaar er goed aan doet om in een bescheiden omvang van circa 50 t/m 75 woningen per jaar te blijven bouwen.

#### 2. Ontwikkelmogelijkheden

De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in Wassenaar zijn beperkt. Nieuwe ontwikkelingen komen met name tot stand door functiewisselingen van gebouwen of locaties of de sloop en nieuwbouw van bestaande woningen. Wassenaar kent geen echte uitbreidingsgebieden of grootschalige locaties bestemd voor functiewisseling. De voornaamste ontwikkeling in Wassenaar is die van de ANWB locatie, goed voor 45% van het woningbouwprogramma. Deze ontwikkeling kent nog veel onzekerheden en is daarom in de programmering opgenomen vanaf 2025.

Bouwmogelijkheden zijn vaak kleinschalig, hierbij worden vaak kosten gemaakt voor sloop van bestaande bebouwing. De ligging van locaties in bestaand bebouwd gebied betekent dat de betrokkenheid van de directe omgeving groot is. Wassenaar kent, vooruitlopend op de omgevingswet, als uitgangspunt dat omwonenden intensief bij de ontwikkeling van een locatie worden betrokken. De meeste gronden zijn hierbij van particulieren en een enkele keer van de corporaties.

Het beperkte aantal beschikbare locaties, eigendomsverhoudingen, kleinschaligheid en de ligging maken het in Wassenaar lastig om te sturen op een kwalitatief woningbouwprogramma. Projecten worden ontwikkeld vanuit de huidige en de gewenste kwaliteiten van een locatie in samenspraak met de omgeving. Het realiseren van locaties met een gedifferentieerd programma is lastig.

## *Uitgangspunten Wassenaar*

Tegen de achtergrond van de bovenstaande analyse kiest Wassenaar voor een realistisch bod met de volgende uitgangspunten voor de regionale woningmarktafspraken:

- Het bouwen van voldoende woningen (circa 50 t/m 75 woningen per jaar) om tegemoet te komen aan de vraag in Wassenaar mede gezien de druk uit de regio;
- Het bieden van kansen aan jonge huishoudens doormiddel van het bouwen van betaalbare woningen en/of het genereren van doorstroming daar waar mogelijk;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad doormiddel van renovatie en sloop en nieuwbouw;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van buurten en wijken.
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakteristieke en groene karakter van Wassenaar.

Er zal 25% sociaal gerealiseerd worden. Met dit percentage draagt Wassenaar bij aan een betere spreiding van de doelgroepenvoorraad die gemiddeld 17,7% van de nu bekende woningbouwplannen in de regio bedraagt. Het gewenste aandeel te bouwen doelgroepenvoorraad in de regio bedraagt 24,8%. De meest recente actualisering van het woningbouwprogramma van Wassenaar kent 579 woningen waarvan 160 sociale huurwoningen.

## *Vervolg*

Het college biedt aan om in de commissie van 22 april een technische presentatie te houden voor de commissie om het proces en de verschillende cijfers toe te lichten.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten en in overleg met de corporaties bereid het college haar bod aan de regio voor. Eind mei zal het bod vastgesteld worden in het college. Naar aanleiding van de verschillende biedingen van de gemeenten wordt een rapportage opgesteld en vinden er bestuurlijke gesprekken plaats om te komen tot de gezamenlijk opgestelde streefcijfers. Dit kan leiden tot een aangepast bod. Het definitieve bod zou na de zomer moeten worden ingediend. Indien dit afwijkt van de in deze informatiebrief genoemde uitgangspunten zal de raad hier opnieuw over worden geïnformeerd.

In q4 worden de definitieve Regionale Afspraken aan de raad aangeboden ter kennisgeving of ter besluitvorming. Dit laatste heeft te maken met de vraag of de afspraken leiden tot nieuwe kaders waarover de gemeenteraden afzonderlijk moeten besluiten.

De nieuwe woningmarktafspraken worden verwerkt in de op te stellen woonvisie. Ter voorbereiding hierop wordt momenteel gewerkt aan een lokale woningmarktmonitor. Deze wordt eind april aan de raad beschikbaar gesteld en wanneer mogelijk meegenomen in de presentatie van 22 april voor de commissie.

In de monitor wordt een overzicht gegeven van o.a.: bevolkings- en huishoudprognoses, ontwikkelingen in de lokale woningmarkt, ontwikkelingen in de sociale huurmarkt en wordt een beeld geschetst van de markt voor vrije sector huur. Ook wordt in de monitor opgenomen hoeveel woningen er in Wassenaar gebouwd zijn in de afgelopen jaren en hoeveel woningen er momenteel in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen.

De bovenstaande planning is tot stand gekomen voor de huidige beperkingen in verband met het Coronavirus. Gezien deze omstandigheden is het denkbaar dat de planning aangepast zal worden en producten later tot stand komen.

## *Bijlagen*

Bij deze informatiebrief zitten 5 bijlagen, drie hiervan worden hieronder kort toegelicht.

### *Bijlage 3. Memo instrumenten Provincie ZH incl wettelijk kader*

De provincie is voornemens een meer sturende rol te vervullen op het gebied van woningbouw. In het provinciaal Omgevingsbeleid is opgenomen dat er een passend aanbod moet zijn van de

woningvoorraad onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van het huurbeleid. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan het regionale doel van een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad over de regio.

Indien de provincie oordeelt dat de regio onvoldoende passend aanbod heeft voor de doelgroep en/of dat specifieke gemeenten onvoldoende bijdragen aan de gezamenlijk geformuleerde regionale doelen, heeft zij een aantal instrumenten die zij kan inzetten:

1. De provincie kan besluiten het woningbouwprogramma op regionaal en/of lokaal niveau niet te aanvaarden. Dat betekent dat goedkeuring aan het volledige woningbouwprogramma of individuele bouwplannen wordt onthouden.
2. Zij kan proactieve aanwijzingsbesluiten nemen (aan de voorkant voorwaarden stellen aan te ontwikkelen bestemmingsplannen)
3. Zij kan dwingende regels opnemen in het ruimtelijke beleid om meer sociale woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld door het opleggen van een minimumpercentage sociale bouw bij nieuwbouw).

#### *Bijlage 4 Rapportage ABF*

In deze rapportage wordt de regionale opgave in kaart gebracht. Deze is tot stand gekomen op basis van bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten (bijlage 2). In de oplegnotitie voorafgaande aan de rapportage van ABF wordt de methodiek waarop de rapportage is gebaseerd toegelicht en vindt u de belangrijkste conclusies. Het referentiescenario voor Wassenaar gaat uit van een krimp van de woningvoorraad van 1.010 woningen. Gezien de grote druk op de woningmarkt in de regio wordt een krimp scenario door geen van de opdrachtgevers als realistisch gezien.

Aangezien meerdere gemeenten meer willen bouwen dan op basis van de uitkomsten van de gevolgde methodiek noodzakelijk zou zijn, zijn er voor deze gemeenten doorrekeningen gemaakt voor een kwalitatieve verdeling naar woningbouwcategorieën binnen het opgegeven aantal te bouwen woningen (stand zomer 2019). Dit wordt het scenario 'Meer evenwicht genoemd'.

#### *Bijlage 5 Rapport RIGO 'De regionale opgave'*

De rapportage van ABF is gebaseerd op abstracte modellen en theoretische uitkomsten. De rol van RIGO is om samen met de gemeenten te komen tot realistische handelingsperspectieven. RIGO heeft daartoe een analyse gemaakt van de huidige woningvoorraad en een analyse van de woningbouwprogramma's van de regiogemeenten. Hieruit komt dat Wassenaar in het nieuwbouwprogramma 36% in de doelgroepvoorraad zal realiseren. Onder de doelgroepvoorraad wordt sociale huur van corporaties, van particuliere verhuurders en goedkope koop verstaan. Dit cijfer wordt niet door het college herkend. In het woningbouwprogramma zoals die er nu ligt, is het percentage doelgroepvoorraad circa 27%. Deze 27% bestaat in zijn geheel uit sociale huur gebouwd door de corporaties of door particulieren. Gezien de beperkte omvang in aantallen van het woningbouwprogramma heeft iedere wijziging in een project al snel een grote doorwerking op dit percentage.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
Gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.