



STICHTING ARCADE mensen en wonen  
Postbus 138  
2670AC NAALDWIJK

Postadres:  
Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres:  
Laan van de Glazen Stad 1  
2672 TA Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

|                            |            |                  |                |                     |
|----------------------------|------------|------------------|----------------|---------------------|
| UW BRIEF                   | UW KENMERK | ZAAK-/PROJECTNR. | DOCUMENTNR.    | BIJLAGE(N)          |
| 27-06-2019                 |            |                  | 19-0300661     | 1                   |
| CONTACTPERSOON             |            | CLUSTER          | TELEFOONNUMMER | DATUM VERZONDEN     |
| G.H. Ruiten                |            | Beleid           | (0174) 672 211 | <b>16 DEC. 2019</b> |
| ONDERWERP                  |            |                  |                |                     |
| Reactie GW bod Arcade 2020 |            |                  |                |                     |

Geachte heer Lemson,

In uw brief van 27 juni 2019 doet u namens Arcade een bod op de Woonvisie voor 2020. Hierbij ontvangt u onze reactie.

#### Notitie

Komend jaar lopen de meerjarige afspraken af en dienen we nieuwe afspraken te maken. Over de invulling hiervan gaan we graag met u in gesprek.

#### Nieuwbouw

De gemeente zet zich in voor meer sociale huurwoningen in Westland. Twee jaar geleden hebben wij daarom onze "sociale grondprijzen" verlaagd. Deze zijn van kracht voor nieuwe locaties of locaties waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt. Daarnaast vragen we ontwikkelaars sociale huurwoningen te ontwikkelen. Betrekken we corporaties bij private ontwikkelingen en investeren we in herontwikkeling van leegstaand vastgoed naar sociale woningbouw. In uw bod geeft u aan zich in te spannen om gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar te bouwen, maar dit aantal niet te halen door een tekort aan locaties. Volgens uw gegevens bouwt u tussen 2017 en nu gemiddeld 41 woningen per jaar. We zien graag dat u de komende jaren meer sociale huurwoningen ontwikkelt en daarom verkennen we graag met u de mogelijkheden op diverse locaties in de gemeente. Daarbij denken wij o.a. aan Heenweg, de Driesprong, locatie de Naaldhorst en woontorens op het terrein van de Greenport Horti Campus. De komende jaren verwachten we naast de vraag naar woningen tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ook een grote vraag naar woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. We zien daarom graag dat u ook woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens realiseert.

#### Flexwoningen

We krijgen veel vraag naar tijdelijke huisvesting en daarom zijn we met u in gesprek over de realisatie van flexwoningen. Het is goed om te zien dat u hiervoor open staat en de komende



periode zetten we de verkenning graag voort om te komen tot concrete afspraken en de realisering van flexwoningen door de corporatie.

#### Vestia

Graag zien wij dat het Vestia bezit behouden blijft voor de gemeente. Wij waarderen daarom ook uw inzet voor behoud van het Vestia bezit. Bij overname staat het volkshuisvestelijk belang bij ons voorop. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de overnemende partij, na overname, nog voldoende liquide is om de kwaliteit van de voorraad te borgen en nieuwe uitdagingen, zoals vermeld in deze brief, aan te gaan. Concreet betekent dit dat we een voorkeur hebben voor een partij die de daeb-voorraad daeb kan houden en de niet-daeb voorraad terug kan brengen naar daeb zonder daar financieel sterk onder te leiden. Bij overname hebben wij voorkeur voor een lokale corporatie.

#### Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

In uw bod geeft u aan te voldoen aan de normen qua betaalbaarheid. Toch hebben we in Westland te maken met tekorten in de sociale huurvoorraad. Zo hebben de scheidingsvoorstellen van de Westlandse woningcorporaties een groot gat geslagen in onze ambities om te groeien naar een voorraad van circa 12.000 daeb woningen. Daarnaast komen we 300 woningen tekort onder de 2e aftoppingsgrens en 600 onder de kwaliteitsgrens. We hebben daarom ABF gevraagd onderzoek te doen naar de behoefte in het Westland en over die cijfers gaan we binnenkort met u in gesprek.

#### Vrije sector

Wij zien een tekort aan woningen in de middenhuur (720-950 prijspeil 2019) en constateren dat de markt de middenhuur onvoldoende oppakt. Daarom vinden we het goed dat het Rijk de markttoets heeft versoepeld waardoor u weer ruimte krijgt voor het bouwen van niet-daeb in de middenhuur. In uw bod geeft u aan, indien het past en op verzoek van de gemeente Westland, voor ontwikkeling van middenhuur open te staan. Wij zien graag dat u hier gebruik van maakt.

#### Doorstroming

Voor het complex Duingeest verwachten we dat u lokaal maatwerk inzet en voorrang geeft aan senioren die een grote eengezinswoning achterlaten. Via de wooncoaches van Vitis hebben we senioren in beeld die willen doorstromen van een grote eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. We verwachten dat u gebruik maakt van deze lijst om de doorstroming te bevorderen. In uw bod geeft u aan de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten te onderzoeken. We zien graag dat u dit toepast op de minder gewilde senioren complexen waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor kwetsbare doelgroepen.

#### Lokaal Maatwerk

Wij zien graag dat de populaire en nieuwbouw wooncomplexen behouden blijft voor de Westlandse inwoner en vragen u daarom lokaal maatwerk op deze complexen in te zetten. De gemeente onderzoekt welke complexen dit zijn en op welke complexen maatwerk nodig is. We verwachten dat u lokaal maatwerk toepast op de door ons aangedragen complexen. Daarnaast gaan wij ervan uit dat u de 25% lokaal maatwerk in 2020 volledig benut.

### Kwaliteit en duurzaamheid

Qua kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit geeft u aan dat u verwacht in 2020 op gemiddeld Label B uit te komen, waarmee u zou voldoen aan de afspraak gemaakt met Aedes. De komende periode bespreken we graag wat de volgende doelstelling moet zijn om de Westlandse ambities te halen. Startpunt is de brainstorm die u met uw RVC, gemeente Westland en Den Haag hebt belegd. Vanuit daar pakken we dit graag verder met u op en werken we toe naar concrete afspraken voor de toekomst waarin de opgave goed terugkomt.

### Liberalisatie en verkoop

Door liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen neemt de sociale huurvoorraad jaarlijks maar licht toe wat afbreuk doet aan de gezamenlijke pogingen om de voorraad met 100 woningen per jaar uit te breiden. Wanneer u woningen verkoopt verwachten we dat u de opbrengst investeert in Westland, zodat de verkoop geen consequenties heeft op de Westlandse voorraad.

### Huurvereniging

Dit jaar hebben wij kennis gemaakt met de huurdersvereniging. Wij zijn verheugd dat deze vereniging is opgericht, maar we merken ook een bepaalde kwetsbaarheid. Wij zien dan ook graag dat u ze verder helpt in hun professionalisering, zodat ze een volwaardig partner worden in het maken van de prestatieafspraken. Omdat wij sterke waarde hechten aan een betrokken huurdersvereniging die deelneemt aan het opstellen van de prestatieafspraken helpen we graag mee in hun verdere professionalisering.

### Huisvesting specifieke doelgroepen

- Gemeente ontwikkelt bouwbesluit+ Hierbij worden in de dorpen woonzorgzones aangewezen waarbinnen eisen worden gesteld qua levensloopgeschiktheid bij nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad. Hierover zijn we al met u in gesprek en dit willen we de komende periode intensiveren. We verwachten dit bouwbesluit+ begin 2020 af te ronden.
- Maatschappelijke – en demografische ontwikkelingen doen in toenemende mate een beroep op huisvesting voor kwetsbare doelgroepen met een ondersteuning en/of zorgvraag veelal ook in het volkshuisvestelijke segment. Denk hierbij aan uitstroom jeugdzorg, Wmo, GGZ, GZ en scheiden wonen & zorg. Momenteel hebben we een wachtlijst van mensen met een zorgvraag en daarom kijken we graag met u naar voldoende woningen en tijdelijke contracten voor de doelgroep.
- Wij waarderen uw inzet op het huisvesten van statushouders. De achterstanden die we hadden zijn inmiddels ingehaald. We verwachten dat u zich blijft inzetten voor het huisvesten van statushouders, zodat we aan de taakstelling blijven voldoen.

### Huurachterstanden

De gesprekken over het laatste kans beleid zijn inmiddels hervat waarin we werken aan een product dat voor alle partijen werkbaar is en waarmee we huurachterstanden zoveel mogelijk voorkomen. Vroeg signalering speelt hierin een belangrijk rol.

### Tot slot

Het bod van Arcade betekent geen herijking van de bestaande afspraken. Onze reactie op het bod willen we toevoegen als allonge bij de bestaande afspraken. Daarnaast dient onze reactie gezien te worden als eerste aanzet op de onderhandelingen voor volgend jaar.

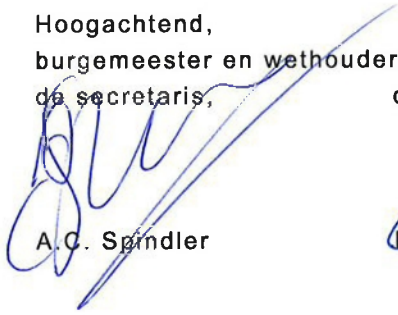
De komende jaren staan we voor grote volkshuisvestelijke opgave en hebben we elkaar hard nodig. Hierover gaan we met u maar ook met de andere corporaties in gesprek.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,



A.C. Spindler



B.R. Arends