



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR. 23-0220020	BIJLAGE(N)
CONTACTPERSOON J. de Munnik		CLUSTER Beleid	TELEFOONNUMMER (0174) 672 572	DATUM VERZONDEN - 1 FEB. 2024
ONDERWERP Reactie college initiatiefvoorstel addendum woonvisie				

Geachte raad,

Op uw raad van 13 september 2023 is het initiatiefvoorstel 'Addendum Woonvisie Westland' geagendeerd. Na het indienen van een initiatiefvoorstel vanuit de raad, heeft het college van B&W de gelegenheid om op het voorliggende voorstel te reageren voordat er besluitvorming plaatsvindt.

Dit voorstel heeft de ambitie om het woningbouwprogramma in Westland op de eerste plaats af te stemmen op de vraag naar woningen van de eigen inwoners en de mensen die in Westland werken. Het heeft als doel er voor te zorgen dat starters en jonge huishoudens die in Westland wonen of werken ook in Westland kunnen blijven wonen. Met deze raadsinformatiebrief delen wij met u onze inhoudelijke bevindingen en praktische opmerkingen ten aanzien van dit voorstel.

Allereerst

Deze reactie vanuit het college liet langer op zich wachten dan de daarvoor gestelde termijnen. De complexiteit van het thema en voorstel vroeg nadere interne- en externe afstemming en daardoor meer tijd. Wij wilden een goede inschatting maken van de beoogde voordelen en mogelijke nadelen. Excuus dat we daarmee de termijnen hebben overschreden.

Kwantitatieve aanpassing bouwprogramma

In het initiatiefvoorstel wordt gesteld dat de woningmarkt sinds vaststelling van de vorige Woonvisie (2020) sterk veranderd is. Wij beamen dat dit het geval is voor vrijwel alle doelgroepen die een geschikte woning zoeken. Met het initiatiefvoorstel wordt door het vaststellen van een Addendum het kwantitatieve woningbouwprogramma van de Woonvisie Westland, bij nieuw te starten ontwikkelingen, aangepast in overeenstemming met de aanbevelingen uit de ABF rapportage naar de woningbehoefte in Westland. In opdracht van gemeente Westland verrichte ABF dat onderzoek om te kijken welke woonbehoefte er is voor de gemeente Westland. De focus in het voorgestelde addendum ligt daarbij vooral op jonge mensen met een middeninkomen. Dit is inderdaad een groep die zijn woonwensen lastig gerealiseerd weet. Maar ook andere doelgroepen verdienen de aandacht. Zoals ook uit het ABF rapport duidelijk naar voren komt. Zo kan bouwen voor bijvoorbeeld ouderen ook de doorstroom en daarmee de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge huishoudens vergroten. De rapportage van de Woningmarktverkenning is in de raads werkgroep wonen op 8 maart 2023 gepresenteerd, toegelicht en besproken.

Regionale samenwerkingsafspraken

In maart 2023 maakte gemeente Westland afspraken met de provincie Zuid-Holland, andere gemeenten en corporaties in de regio en het Ministerie over de samenstelling van het woningbouwprogramma in nieuwbouwprojecten (de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden). De woningbouwdoelstelling uit de

samenwerkingsafspraken vraagt vanaf 2025 2/3^e van het woningbouwprogramma te realiseren in de prijs categorie 'betaalbaar'. De totale programmering zal minimaal voor 1/3^e door woningcorporaties moeten worden gebouwd, waarvan weer 5/6^e uit sociale huur en 1/6^e uit middenhuur bestaat. Deze afspraken hebben tot doel om naar het streefpercentage van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad toe te groeien.

Bij het ondertekenen van deze wederkerige afspraken stuurde gemeente Westland de wensen en bedenkingen van de raad mee. Westland wordt bijna aan het onmogelijke gehouden als er gestreefd moet worden naar 30% sociale huur van de totale voorraad. Wel spannen we ons bij nieuwbouwplannen in om het percentage sociale huurwoningen te laten stijgen.

Percentages wijken af van Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden

Het woningbouwprogramma in het Addendum voldoet strikt genomen niet aan deze samenwerkingsafspraken uit de Regionale Realisatieagenda. Maar het wil de lopende afspraken wel respecteren. Dat wil zeggen dat de harde plannen (waarvoor een bestemmingsplan en/of afspraken ten grondslag liggen) niet wijzigen.

In het Addendum wordt als doelstelling genomen dat 65% van het bouwprogramma in de categorie 'betaalbaar' wordt gerealiseerd, de samenwerkingsafspraken gaan uit van (afgerond) 67%. De samenwerkingsafspraken gaan daarbij voor de corporaties uit van 28% in de sociale huur en 5% in de middenhuur, waarbij de corporaties 33% van de totale opgave voor hun rekening nemen. Voor de totale woningbouwopgave is het streven 30% sociale huur. Het addendum gaat uit van respectievelijk 25% sociale huur en 10% middenhuur voor de totale bouwopgave.

Provincie stuurt op hogere aantallen sociale huurwoningen

De provincie stuurt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen op "voldoende sociale huurwoningen" zoals is vastgelegd in hun omgevingsverordening. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie. Het initiatiefvoorstel wijkt hierin af van het provinciaal beleid, maar het voorstel komt wel tegemoet aan de wens te stijgen in sociale voorraad. De nieuwe coalitie van de Provinciale Staten sprak in hun coalitieakkoord af dat men een nog hoger percentage sociale huur in plannen terug wil zien, tot wel 40%. Dit wijkt behoorlijk af van de percentages in het initiatiefvoorstel en leidt ongetwijfeld tot verschil van inzicht tussen de Provincie en onze gemeente. Hoewel het coalitieakkoord van de Provinciale Staten nog niet in beleid is omgezet, handelt de betrokken Gedeputeerde al wel in de geest van dit akkoord. Ze geeft aan geen medewerking te verlenen aan plannen die niet aan die eisen voldoen.

Wij hebben echter ook de indruk dat een goed draagvlak binnen onze raad kan helpen om aankomende plannen soepel te laten behandelen met de gewenste snelheid van woningbouw als gevolg, zoals beoogd ook met dit initiatiefvoorstel. De knelpunten zijn overigens niet anders dan bij de ondertekening van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden al zijn geduid en waar in goed bestuurlijk overleg wordt gewerkt aan het oplossen ervan.

Enorme uitdagingen ten aanzien van de financiering

In het voorstel benoemen de initiatiefnemers terecht de enorme uitdagingen die er zijn ten aanzien van de financiering van het woningprogramma met een dergelijk substantieel aandeel in de categorie 'betaalbaar'. Als er overeenstemming is over programma's en aantallen tussen verschillende overheden, is de kans op een soepel verloop van subsidieaanvragen en daarmee beslechting van financieringsuitdagingen hoger.

Het is dus mogelijk, dat bij een verschil in opvatting tussen gemeente, provincie en rijk de betaalbaarheid van plannen verder in het geding komt. Eventuele subsidies vanuit hogere overheden kunnen in het geding komen als we strijdig beleid voeren ten opzichte van de subsidieverstrekkers. Ook dit is onzeker, omdat subsidies moeten voldoen aan de verordeningen die daarover worden vastgesteld.

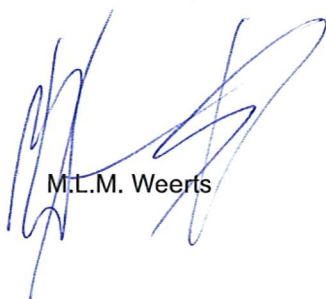
Praktische toepasbaarheid

We zien een aantal uitdagingen en uitzoekpunten over de praktische toepasbaarheid van het voorstel. Zo komen de prijsgrenzen voor de verschillende woningbouwcategorieën in de infographic van het ABF rapport niet overeen met de prijsgrenzen uit de voorgestelde richtlijn met percentages in het initiatiefvoorstel. Ook de periodes waar men over spreekt in de huidige Woonvisie, de RRA en het voorstel voor het addendum zijn niet gelijk. Daarnaast roept de 'gecombineerde categorie' middenhuur en goedkope koop (twee niet te vergelijken categorieën) vragen op over hoe we daar praktisch mee om moeten gaan. Ook is soms de onderlinge samenhang tussen maatregelen onderbelicht.

Oordeel gemeenteraad

Het is aan de gemeenteraad om een woonvisie vast te stellen, daarom laat het college van B&W met voorgaande op- en aanmerkingen het politieke oordeel over het initiatiefvoorstel aan uw raad.

de secretaris,



M.L.M. Weerts

de burgemeester,



B.R. Arends

