

Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

K. Bouchtaoui (VVD), M.A.C.M. van Sandick-Sopers (CDA) en
G.A. van de Breevaart (ChristenUnie & SGP)
(d.d. 16 maart 2022)

Nummer
3831

Onderwerp
Woningbouw afspraken Midden-Delfland

Aan de leden van Provinciale Staten

Toelichting vragensteller

In ons coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid - Holland." is de ambitie beschreven de woningbouw te versnellen, zodat al onze inwoners een passende en betaalbare woning kunnen vinden. De maatschappelijke urgentie met betrekking tot wonen in onze provincie is onverminderd sterk. Ondanks de inspanningen van onze provincie en diverse partijen blijven de wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien, neemt de druk op het middensegment toe en blijft realisatie van nieuwe woningen achter. De provincie Zuid-Holland wil tot 2025 jaarlijks 17.000 woningen realiseren. Vooral behoefte aan betaalbare woningen voor starters & doorstromers, studenten, arbeidsmigranten en ouderen. Dit redden we niet alleen met verdichting in onze provincie.

Vanuit diverse fracties in Midden-Delfland hebben we als Statenleden het bericht gekregen dat men de samenwerking met de provincie inzake presentaties in het woningbouwprogramma Haaglanden als niet realistisch worden ervaren. In het voortraject van het overleg tussenakkoord woningmarkt Haaglanden is afgesproken niet het onmogelijke van elkaar te vragen. In oktober 2021 heeft de gemeente Midden-Delfland aangegeven voorlopig niet mee te werken aan de gezamenlijke woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. De provincie Zuid-Holland accepteert voorlopig geen nieuwe woningbouwplannen van de gemeente Midden-Delfland. Meer duidelijkheid over deze situatie is gewenst en derhalve stellen wij schriftelijke vragen.

- 1. In oktober 2021 heeft de gemeente Midden-Delfland aangegeven voorlopig niet mee te werken aan de gezamenlijke woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. Dit is besproken in de cie. RWE. Naar raadsbesluit komt Midden-Delfland met haar nieuwe woningbouw sociaal op 30 procent. Midden-Delfland heeft daarom aangegeven niet meer dan 99 sociale woningen te willen bouwen. Volgens provinciale berekeningen zouden er in Midden-Delfland 560 sociale woningen bij moeten voor een evenwichtigere verdeling sociale woningen in de regio Haaglanden. Heeft u een overzicht van wat er is gedaan om met de Gemeente Delfland zelf is gedaan om hen bij dit proces betrokken te krijgen.*

Ten eerste is goed om te vermelden dat de negen gemeenten binnen Haaglanden in 2019 zelf het initiatief hebben genomen om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen. Eerder is een soortgelijk proces ook in de Rotterdamse regio doorlopen. Ten tweede is het goed om te vermelden dat de door Midden-Delfland (en in het Tussenakkoord Haaglanden) aangegeven aantallen niet rechtstreeks

voortkomen uit provinciale berekeningen. Voor dit proces is een rekenmodel gebruikt van een extern bureau dat ook is gebruikt voor de afspraken binnen de regio Rotterdam. Doelen van het traject nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden zijn: voldoende woningen, voldoende sociale woningen en een evenwichtiger spreiding van sociale woningen ('ongedeelde regio'). Alle partijen in het proces van de nieuwe woningmarktafspraken hebben aan het begin van het proces de concretisering van deze doelen onderschreven en deze doelen zijn vertaald in het rekenmodel. Het rekenmodel geeft in het zogenoemde Meer Evenwichtscenario aan hoeveel woningen en specifiek sociale woningen er per gemeente gewenst zijn in 2030. Het Meer Evenwichtscenario geeft aan welke spreiding van sociale woningen over de gemeenten mogelijk is, rekening houdend met wat de woningmarkt nog aan kan. Het scenario houdt geen nog geen rekening met ruimtelijke en financiële mogelijkheden.

De gemeente Midden-Delfland is net als andere gemeenten vanaf het begin (2019) betrokken geweest bij de woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. In proces met gemeenten, met de Sociale verhuurders Haaglanden (samenwerkende corporaties) en de samenwerkende Huurdersvereniging in de regio en de provincie is/wordt niet het onmogelijke gevraagd, maar wel een maximale beweging richting de berekeningen in het Meer Evenwichtscenario (dit wordt gezien als het doel, niet de bouwopgave). In het proces hebben de gemeenten elkaar onderling bidingen gedaan (de opgave). Voor Midden-Delfland geeft het Meer Evenwichtsscenario aan om 27% van de voorraad geschikt te hebben voor de sociale doelgroep. Op dit moment is dit percentage 21% en daarmee samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp (20%) het laagste in de regio.

Tijdens het proces bleek dat de gemeente Midden-Delfland de opgave voor een deel wilde invullen met goedkope koopwoningen. Zij vonden echter de grens van toen nog € 180.000 (door ABF berekende maximaal haalbare koopprijs voor de doelgroep pp 2019) te laag. Deze grens is echter gebaseerd op wat een eenpersoonshuishouden met een inkomen onder de EU-doelgroep grens maximaal kan betalen. In september 2021 heeft de gemeente Midden-Delfland aan andere partijen binnen het proces van de nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden laten weten dat zij de uitkomsten uit het Meer Evenwichtscenario niet langer te onderschrijven en de gemeente daarom het Tussenakkoord niet zal ondertekenen. Het is goed hierbij te vermelden dat geen enkele partij de gemeente gevraagd heeft om te tekenen voor de bouw van 560 sociale woningen. Gemeenten hebben getekend in december 2021 voor de afspraak om de zelf uitgebrachte bieding uit te voeren en waar mogelijk het maximale te doen om richting het doel in het Meer Evenwichtscenario te bewegen.

GS hebben in de brief van 22-2-2022 een reactie gegeven op de bidingen zoals die in het Tussenakkoord zijn vastgelegd. Voor een viertal gemeenten, waaronder Midden-Delfland, hebben GS aangegeven dat nog niet de maximale inspanning lijkt te zijn geleverd. GS hebben aangegeven dat een onafhankelijk bureau samen met gemeente, corporaties en provincie onderzoekt wat maximaal mogelijk is. Midden-Delfland heeft inmiddels het aanbod geaccepteerd om een onafhankelijk bureau te laten onderzoeken of er meer kansen zijn voor sociale woningen in de gemeente Midden-Delfland dan nu opgenomen in hun bod. De resultaten van dit onderzoek worden voor de zomer verwacht. Tot die tijd is het niet zo dat plannen niet geaccepteerd zijn maar dat plannen nog niet aanvaard worden. Dat betekent dat wanneer een plan de bestemmings-/omgevingsplanprocedure ingaat we het programma in het betreffende plan afzonderlijk bekijken en daarover in gesprek gaan. We hebben dus niet op voorhand ingestemd met het woningbouwprogramma in de plannen. Plannen waar al een bestemmingsplan voor is vastgesteld kunnen gewoon door in de uitvoering. Het onafhankelijk bureau onderzoek ook of er nog mogelijkheden zijn in de niet-aanvaarde plannen voor optimalisatie met meer sociale woningbouw.

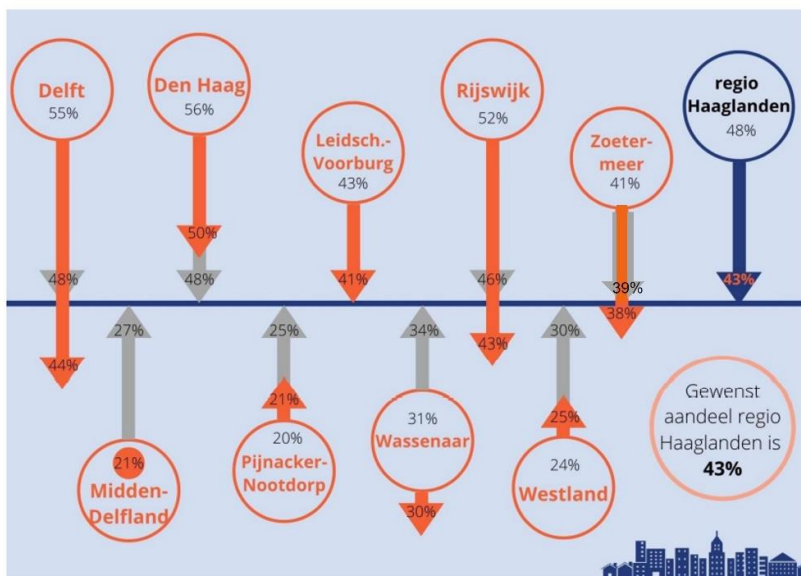
2. Zijn er op bestuurlijk en ambtelijk niveau gesprekken gevoerd om uit deze impasse te komen?

Ja, voorafgaand aan de ondertekening van het Tussenakkoord op 17 december 2021 is er zowel ambtelijk als bestuurlijk contact geweest met de gemeente Midden-Delfland, met de vraag of de gemeente het Tussenakkoord toch wilde ondertekenen.

3. Het college van Gedeputeerde Staten heeft niet de indruk dat de Midden-Delfland zich volledig inzet voor de sociale woningbouwopgave in haar woningbouwprogramma. Hoe heeft u bij deze constatering meegenomen dat van alle nieuwe bouwplannen van Midden-Delfland reeds 30 procent sociale woningen bevatten? Kijkt u ook naar of er voldoende gebouwd wordt voor een brede doelgroep zoals starters, spoedzoekers en doorstromers (senioren). Graag een verdiepende toelichting waarop u dat gebrek aan inzet baseert?

Het gebrek aan inzet is gebaseerd op het feit dat de gemeente Midden-Delfland niet heeft laten zien te willen bewegen richting het doel van het Meer Evenwichtscenario. Zo betreft slechts 15% van de plannen in Midden-Delfland sociale huurwoningen door woningcorporaties. Om een helder beeld te krijgen of er inderdaad niet meer mogelijkheden zijn, is nu het onderzoek van een onafhankelijk bureau gestart.

4. Welke inspanningen zijn er verricht vanuit de provincie Zuid-Holland om te bezien of de verdeling sociale woningen in de regio Haaglanden als realistisch en evenredig bij Midden-Delfland komt te liggen? In het voortraject van het overleg tussenakkoord woningmarkt Haaglanden is afgesproken niet het onmogelijke van elkaar te vragen. Hoe interpreteert de provincie deze afspraak en hoe ziet zij dit t.a.v. Midden-Delfland?



Figuur1: Bovenstaand plaatje laat zien wat het huidige percentage doelgroepvoorraad is in de totale woningvoorraad (percentage in zwart), wat de beweging is die een gemeente maakt richting het Meer Evenwichtscenario op basis van het ingediende bod (oranje pijl) en het percentage met het doel uitgaande van het Meer Evenwichtscenario (grijze pijl). Voor Midden-Delfland: huidige percentage doelgroepvoorraad 21%, beweging op basis van bod 21%, doel in Meer Evenwichtscenario 27%.

Zoals in het bovenstaande plaatje, afkomstig uit het Tussenakkoord, is te zien is het niet zo dat de focus onevenredig bij Midden-Delfland komt te liggen. Juist om ook starters, statushouders en senioren in de gemeente Midden-Delfland zelf een betaalbare woning te kunnen bieden is het belangrijk dat er een meer evenwichtige spreiding komt. Er is nooit de eis geweest dat Midden-Delfland 100% sociaal moet bouwen in haar nieuwbouw, maar met alleen 30% in nieuwe plannen is de beweging richting het doel van het Meer Evenwichtscenario niet waarneembaar. Op basis van de bieding blijft dat het percentage sociale woningen 21% van de totale woningvoorraad en stijgt niet. Het eerder genoemde onafhankelijke bureau brengt met medewerking van partijen in de gemeente op ons verzoek in beeld of er nog meer mogelijkheden zijn voor het realiseren van sociale woningen.

5. *Hoe verloopt het proces onderzoek door een extern bureau om te kijken hoe Midden-Delfland meer sociale woningen kan gaan bouwen? Welke opdracht heeft het externe bureau concreet gekregen?*

Het onderzoek loopt goed. Wij zijn blij met de medewerking die de ambtenaren en de bestuurders van de gemeente Midden-Delfland geven in dit traject.

De opdracht aan het externe bureau is om een aantal onderwerpen dieper te doorgronden in dit proces, zodat er gezamenlijk conclusies getrokken kunnen worden over de maximale inspanning van de gemeente en corporaties om tot realisatie te komen en over de daarbij passende inzet van de provincie. Deze onderwerpen worden specifiek voor de gemeente Midden-Delfland verder in beeld gebracht omdat de lokale situatie bepalend is. Er zal gekeken worden naar beschikbare locaties, welke behoeftcijfers er worden gebruikt en welke instrumenten (beleidsmatig, financieel, juridisch) de gemeente inzet om te sturen op voldoende betaalbare en sociale woningen. Het externe bureau geeft haar bevindingen in een rapportage. De rapportage gaat in op de analyse of er op dit moment een maximale inzet is vanuit de gemeente Midden-Delfland en hoe deze is of kan worden ingevuld en is daarmee een gespreksagenda voor vervolg.

6. *In het voortraject van het overleg tussenakkoord woningmarkt Haaglanden is afgesproken niet het onmogelijke van elkaar te vragen. Hoe interpreteert de provincie deze afspraak en hoe ziet zij dit t.a.v. Midden-Delfland?*

Het tussenakkoord expliciteert:

- wat de overeengekomen doelen zijn,
- welke conclusies we op het moment van ondertekening trekken over in hoeverre de resultaten van de biedingen van de gemeenten de doelen reeds benaderen,
- en welke werkafspraken richting 2030 gelden die nodig zijn om de doelen te bereiken.

Er is nooit het onmogelijke gevraagd aan Midden-Delfland, alleen het maximaal haalbare. Op basis van de bieding en vanwege het feit dat de gemeente het Tussenakkoord niet heeft ondertekend zijn GS van mening dat de gemeente zich nog niet maximaal heeft ingespannen.

7. *In de woonagenda 2016-2022 is de vitaliteit van de dorpen een belangrijke doelstelling. Ook de provincie Zuid-Holland neemt vitaliteit van de kernen op in haar omgevingsvisie. Een evenwichtige opbouw van de woningbouwvoorraad is noodzakelijk om de vitaliteit van kernen te behouden of verbeteren. Voor Midden-Delfland is een mix van woningtypen, waaronder sociale woningen, essentieel. Welke mix van woningen heeft de Provincie voor Midden Delfland voor ogen en op welke wijze zou dit de vitaliteit van de kernen (waaronder zeker Schipluiden, Maasland en Den Hoorn) bevorderen?*

In haar woonvisie spreekt de gemeente Midden-Delfland de volgende doelen uit:

- We zetten in op het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen;-
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen;-

- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten';-
- We willen ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn;
- We vragen aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen;
- We nemen onze verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

De mix van woningen in het woningbouwprogramma om deze doelen te behalen is primair aan de gemeente zelf. Wel stuurt de provincie op voldoende sociale woningen. Daarbij wordt getoetst aan de regionale woningmarktafspraken. Daaruit blijkt dat er meer woningen geschikt voor de doelgroep in de woningvoorraad van Midden-Delfland opgenomen moeten worden, juist ook voor de eigen starters en senioren.

Daarbij komt nog dat het Rijk (minister VRO) in maart heeft aangegeven een woningbouw(nieuwbouw) programma te wensen van 2/3 betaalbaar waarvan de helft door corporaties, en te willen dat er gestreefd wordt naar minimaal 30% van de voorraad per gemeente als sociale woning.

8. *De gemeente Midden-Delfland wil 30% van haar 700 woningen sociaal bouwen. Daarvan zal de helft vallen in de sociale koopwoningen. Op welke wijze telt de provincie Zuid-Holland sociale koopwoningen mee in de sociale woningbouwopgave of kijkt de provincie alleen maar naar sociale huur? Is maatwerk mogelijk op dit gebied?*

Het door ons van de regio Haaglanden ontvangen woningbouwprogramma (september 2021) bevat slechts 430 woningen in de periode 2021 t/m 2029. Het totale programma, dus ook na 2030 of nog zonder jaar van realisatie bevat meer woningen maar de afspraken in Haaglanden zijn gemaakt voor de periode 2021 t/m 2029. Van de 430 woningen is slechts 19% sociaal (44 sociale huur door woningcorporaties (toegelaten instellingen) en 38 sociale huur door marktpartijen, geen koop onder € 190.000 sociale koop pp. 2021) en nog eens 11% goedkope koop onder € 203.000. Wanneer goedkope koop met deze hogere grens wordt meegerekend gaat het inderdaad om 30%. Dat is echter niet in lijn met de regionale afspraken.

In het definitieve bod van de gemeente Midden-Delfland in het proces van de woningmarktafspraken staan iets meer woningen, 510 in de periode 2021 t/m 2029. Waaronder 122 (24%) woningen voor de doelgroep. Hiervan worden 91 woningen gerealiseerd door woningcorporaties, de rest door marktpartijen in huur of koop.

Wij hanteren bij de beoordeling van de sociale woningbouwopgave de regionaal afgesproken definitie. Zoals eerder aangegeven zit het verschil in percentage 'bouwen voor de doelgroep' grotendeels in de afbakening van de koopgrens. De lokale woningcorporatie, die het Tussenakkoord wel heeft ondertekend, heeft aangegeven meer sociale huurwoningen te willen en kunnen bouwen. Het onderzoek door het externe bureau zal moeten aantonen of dit realistisch is.

Den Haag, 11 april 2022

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit