



Woningmarktregio Haaglanden

Zoetermeer, 15 okt 2020

Geacht College,

Jaarlijks doen we u een bericht toekomen over de voortgang en eventuele wijzigingen in ons woningbouwprogramma. Wij constateren dat we daarmee goed op weg zijn. In 2020 is hard gewerkt aan beschikbare woningen voor onze inwoners.

Wij zijn samen met de Provincie, de woningcorporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) gestart met nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden. De gemeenten maken onderling afspraken om de onderlinge verschillen op het gebied van de voorraadontwikkeling en de beschikbaarheid van sociale woningen te verkleinen. Daarbij zijn regionale doelen afgesproken: naast voldoende woningen moet er voldoende en evenwichtiger gespreide doelgroepvoorraad zijn. De DAEB-woningen moeten beschikbaar zijn.

Momenteel zitten de gemeenten in een proces van biedingen, waardoor ons woningbouwprogramma een momentopname is. Wij zijn echter verheugd over de beweging die nu al zichtbaar is. In ons woningbouwprogramma zijn 5000 meer doelgroepwoningen opgenomen ten opzichte van vorig jaar. Inclusief sloop leidt dit tot een netto toename van 3.500 doelgroepwoningen. Het totale aantal woningbouwplannen is toegenomen met 10.000. In bijgevoegde planlijst is deze ontwikkeling zichtbaar. Dit is een eerste stap in een traject dat in mei 2021 tot een regioakkoord zal leiden. Wij realiseren ons dat de restantopgave fors is en dat nadere afspraken nodig zijn om de regionale doelen te halen. Daar zetten wij ons voor in.

De samenwerking met SVH en SHH is dit jaar nader vormgeven als regionale samenwerkingsagenda. De gezamenlijke opgaven in de regio worden in beeld gebracht, er wordt gezamenlijk onderzoek verricht en er zullen op maat afspraken worden gemaakt over onderwerpen als doorstroming, duurzaamheid en wonen & zorg.

In 2020 hadden wij geregeld overleg met aangrenzende woningmarktregio's voor het afstemmen van beleid. Daarnaast is er regelmatig overleg met de MRDH over werklocaties in Haaglanden. Het is van belang dat conflicterende ruimteclaims worden geagendeerd en afgestemd binnen de regio.

De regio Haaglanden was een van de ondertekenaars van de Woondeal Zuidelijke Randstad. Hierin zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en is benadrukt dat woningbouw niet los gezien kan worden van de noodzakelijke investeringen in openbaar vervoer in onze regio. Haaglanden is gezamenlijk opgetrokken met de Provincie bij haar aanvraag voor projecten voor de woningbouwimpuls van het Rijk. Deze samenwerking is succesvol geweest; aan een groot aantal projecten in onze regio is geld toegekend. Hiermee kunnen woningbouwprojecten worden versneld. Deze samenwerking zetten we graag voort bij het indienen van projecten voor de aankomende tranches van de woningbouwimpuls.

We vinden het van belang om te werken aan meer plancapaciteit, om planuitval tegen te gaan. De realisatie loopt echter tegen belemmeringen aan. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in onze regio gedaald, waarbij de onderlinge verschillen groot zijn. De situatie rondom de

stikstofproblematiek voor de woningbouw in de regio Haaglanden is ingewikkeld. De regio ligt dicht bij een aantal overbelaste natuurgebieden en in de regio zijn weinig bronnen die compensatie kunnen bieden (extern salderen). De genomen landelijke maatregelen (snelheidsverlaging) geven woningbouwplannen enige ruimte, maar dit is bij lange na niet voldoende om de komende jaren een hoge bouwproductie in Haaglanden te kunnen realiseren. Bovendien is de hierdoor ontstane ruimte tijdelijk: binnenkort is de stikstofruimte ontstaan door de 100 km/uur maatregel in Haaglanden op. Alleen al in Den Haag gaat het om ruim 25.000 woningen in de komende jaren die alleen kunnen worden gebouwd als er compensatie plaatsvindt. Er is dus veel urgentie om in dit dossier tot een oplossing te komen, dit pakken we graag op samen met de Provincie.

De investeringscapaciteit van de corporaties in Haaglanden is de laagste van alle woningmarktregio's terwijl de opgaven het grootst zijn. De grenzen zijn in Haaglanden sneller in zicht dan in de rest van Nederland. Al in 2024 hebben corporaties geen geld meer voor investeringen. Hoewel dit gegeven inmiddels breed wordt erkend, blijven oplossingen uit. Voor een succesvolle uitvoering van de woningmarktafspraken is lastenverlichting voor de corporaties noodzakelijk. Ook de problematiek rond Vestia in onze regio werkt complicerend. We trekken graag op met de Provincie richting het Rijk om te zorgen voor oplossingen die meer sociale woningbouw in onze regio mogelijk maken.

Geactualiseerd woningbouwprogramma

In 2019 realiseerden wij netto 4.130 woningen. Er werden 5.106 woningen en 481 studentenwoningen opgeleverd en 976 aan de voorraad onttrokken. Netto werden 1.133 woningen voor de huurtoeslag-doelgroep toegevoegd.

Ons geactualiseerde woningbouwprogramma bevat 112.000 woningen en 3.700 studentenwoningen voor de periode tot 2040. In de plannen tot en met 2029 zitten 17.200 woningen voor de huurtoeslagdoelgroep, waarvan 11.900 van woningcorporaties en 5.400 van marktpartijen. Ook worden 11.555 middeldure huurwoningen (< € 950) toegevoegd.

Ruim 90 % van de geplande woningen ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied en 79.9 % bij hoogwaardig openbaar vervoer.

Onze regionale woonvisie is toe aan herziening. Op dit moment werkt de regio hard aan nieuwe woningmarktafspraken. Dit is een intensief traject dat vraagt om onze aandacht. De resultaten zullen input vormen voor de nieuwe woonvisie, waarin wij ook zullen ingaan op overige kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Na afronding van de nieuwe woningmarktafspraken medio 2021 nemen we woonvisie ter hand.

Namens de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer,

De voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden,

Drs. Ing. R.C. Paalvast