



Status
B-Geheim met termijn

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
12 oktober 2021

Eindtermijn
nvt

Onderwerp

Tussenakkoord nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'

Advies

1. Aan te gaan het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' met de samenwerkende gemeenten (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer), de woningcorporaties in de regio (verenigd in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden
2. Vast te stellen de GS-brief waarmee Provinciale Staten geïnformeerd wordt over het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'.
3. Vast te stellen dat de GS-brief waarmee Provinciale Staten geïnformeerd wordt over het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' verstuurd wordt aan Provinciale Staten op het moment dat de geheimhouding opgeheven wordt.
4. Vast te stellen de GS-brief aan de gemeente Midden-Delfland over het niet ondertekenen van van het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'.
5. Te bepalen dat de GS-brief aan de gemeente Midden-Delfland over het niet ondertekenen van het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' na vaststelling in GS wordt verstuurd aan het college van B&W van de gemeent Midden-Delfland
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting met betrekking tot het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'.
7. Geheimhouding op te leggen op de punten 1,2,3, en 6 en de daaraan ten grondslag liggende documenten op grond van art. 55, eerste lid, van de Provinciewet jo. art. 10, tweede lid, onder g Wet openbaarheid van bestuur en deze geheimhouding op te heffen op het moment dat de samenwerkende gemeenten de geheimhouding op dezelfde documenten opheffen.

Aangezien de Commissaris van de Koning, na rechtsgeldige besluitvorming door GS, bevoegd is de juridische binding aan te gaan, is het advies aan hem een machtiging af te geven aan Anne Koning gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie en Sport van de Provincie Zuid-Holland, om het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' inzake nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden met de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, de woningcorporaties in de regio en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden te ondertekenen.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

- Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'
 - Addendum - Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'
 - Bijlage 2 – Rapport 4 Definitieve biedingen
 - Bijlage 3 - Bod 2 Delft
 - Bijlage 3 - Bod 2 Den Haag
 - Bijlage 3 - Bod 2 Leidschendam-Voorburg
 - Bijlage 3 - Bod 2 Midden-Delfland
 - Bijlage 3 - Bod 2 Pijnacker-Nootdorp
 - Bijlage 3 - Bod 2 Rijswijk
 - Bijlage 3 - Bod 2 Wassenaar
 - Bijlage 3 - Bod 2 Westland
 - Bijlage 3 - Bod 2 Zoetermeer
 - Bijlage 4 - Bestuurlijke opdracht monitoring
 - Bijlage 5 - Werkafspraken particuliere segment
- Machtiging CdK - Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'
- GS-brief - Tussenakkoord nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden - DOS-2017-0004222
- GS-brief aan B&W Midden-Delfland

1 Toelichting voor het College

Sinds 2019 worden in de regio Haaglanden nieuwe woningmarktafspraken vormgegeven. De samenwerkende gemeenten werken hierin samen met de woningcorporaties in de regio, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de provincie.

Het tussenakkoord omvat onder andere afspraken over de aantallen woningen en corporatiewoningen die in de periode van 1 januari 2019 tot 1 januari 2030 worden gerealiseerd en een evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad. In het tussenakkoord worden ook werkafspraken gemaakt voor het vervolg en over actieve monitoring. De provincie onderschrijft de doelen en hecht daarbij extra waarde aan voldoende woningen in de doelgroepvoorraad en een evenwichtige spreiding hiervan.

Het blijkt niet makkelijk om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen in de regio Haaglanden. De (tussen)resultaten laten zien dat zeven van de negen gemeenten hun bijdrage aan het regionale doel voor de doelgroepvoorraad, uitgaand van een meer evenwichtige spreiding, niet halen. De gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland laten nog onvoldoende beweging zien richting een evenwichtige spreiding en de gemeente Delft, Rijswijk en Zoetermeer moeten ervoor waken dat zij niet te ver terugzakken.

Uit het tussenakkoord en de analyse van RIGO Research en Advies blijkt dat er nog hard gewerkt moet worden om met elkaar de doelen te bereiken. Zorgwekkend is dat de opgaven gebaseerd zijn op de woningbehoefteraming 2019 en dat de regio nu ook geconfronteerd wordt met een hogere raming (2021). Met het tussenakkoord klikken we de behaalde resultaten tot nu toe vast en worden werkafspraken gemaakt om in het najaar een derde gespreksronde te voeren met als doel per gemeente de bieding te concretiseren en (indien nodig) te verhogen.

Gemeenten hebben in hun biedingen aangegeven welke extra kansen zij nog zien én tegen welke belemmeringen zij aanlopen. Voor een deel van deze belemmeringen wordt gewezen naar planologisch beleid van de provincie. Met name de gemeenten Westland en Pijnacker-Nootdorp zien kansen voor woningbouw in transformatie van glastuinbouwgebieden en/of bedrijventerreinen, wat strijdig is met het huidige Omgevingsbeleid van de provincie.

De wethouder van de Gemeente Midden-Delfland heeft in het bestuurlijk overleg van 12 juli jl. aangegeven dat zij het tussenakkoord niet zal ondertekenen. De provincie wil de gemeente hierop aanspreken met de vast te stellen GS-brief.

Gemeenten hebben de biedingen verwerkt in het woningbouwprogramma 2021. De provincie overweegt om het woningbouwprogramma van de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland voorlopig aan te houden om de gemeenten extra te motiveren het maximale uit de gesprekken in het najaar te halen en hun bieding te verhogen. Bij besluitvorming over de woningbouwprogramma's 2021 in GS zal hierover een beslispunt worden opgenomen.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: Niet van toepassing
Ambitie	: Ambitie 6 – Sterke Steden en Dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

Reden voor het opleggen van (tijdelijke) geheimhouding is dat bekendmaking van deze informatie voor ondertekening door alle partijen, gezien de verschillende besluitvormingsprocedures, als verstorend is aan te merken. In het tussenakkoord en in de bijlagen staat gevoelige informatie over woningbouwprogrammering van gemeenten. Bij de ondertekening van het tussenakkoord zijn naast de provincie 9 gemeenten, 15 corporaties en de huurdersvereniging Haaglanden betrokken. Daarnaast wekt het onderwerp de interesse van de pers. Openbaarmaking van de stukken kan de besluitvorming op voorhand beïnvloeden waardoor er een grote kans bestaat op vertraging van de besluitvorming. De provincie vindt versnelling van de woningbouw belangrijk en vertraging in de besluitvorming kan hier een negatieve invloed op hebben. Vroegtijdige openbaarmaking leidt tot onevenredige benadeling van de partijen die betrokken zijn bij de ondertekening. Het belang van openbaarheid weegt niet op tegen het belang van betrokken partijen om de stukken (tijdelijke) geheim te houden. De geheimhouding kan opgeheven worden op het moment dat de samenwerkende gemeenten de geheimhouding op dezelfde documenten opheffen.

De Commissaris van de Koning (CdK) is bevoegd om, nadat GS rechtsgeldig hebben besloten, op grond van artikel 176 Provinciewet de juridische binding tot stand te brengen. Op grond van de door de CdK afgegeven machtiging wordt Anne Koning, gedeputeerde van Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie en Sport, gemachtigd om de overeenkomst namens de provincie te ondertekenen.

2 Voorafgaande besluitvorming

In de reactiebrief op het woningbouwprogramma van de regio Haaglanden 2020 (PZH-2020-758970682) hebben GS de regio aangespoord om vaart te maken met de nieuwe woningmarktafspraken en het aantal plannen voor sociale woningbouw te verhogen.

Op 31 augustus jl. heeft gedeputeerde Anne Koning GS geïnformeerd over de stand van zaken met een D-memo.

3 Proces

In het Bestuurlijk Overleg (BO) van 12 juli jl. is het tussenakkoord besproken en hebben partijen afgesproken een bestuurlijke besluitvormingsprocedure op te starten voor machtiging om het tussenakkoord te ondertekenen.

Na vaststelling van de GS-brief waarmee het college van B&W van de gemeente Midden-Delfland aangesproken wordt op het niet ondertekenen van het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' zal deze brief zo spoedig mogelijk verzonden worden en wordt PS over deze GS-brief geïnformeerd.

In het najaar vinden gesprekken plaats op initiatief van de gemeenten met corporaties en provincie met als doel het huidige bod te concretiseren en indien nodig te verhogen.

Begin december worden de uitkomsten van deze gesprekken besproken in een BO.

4 Participatie en rolname

In 2019 hebben de negen gemeenten verenigd in de Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden het initiatief genomen om nieuwe woningmarkt afspraken te maken. De provincie Zuid-Holland is vanaf het begin betrokken bij dit proces als mede-opdrachtgever, evenals de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Ook de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden wordt betrokken bij het vormgeven van de nieuwe woningmarkt afspraken voor de regio Haaglanden.

De provincie is een van de samenwerkende partijen, maar heeft tegelijkertijd een toetsende en handhavende rol als het gaat om de uitvoering van de gemaakte afspraken. De provincie kijkt daarbij ook naar de bijdrage die elke gemeente levert aan het invullen van de gestelde opgave voor de regio als het gaat om de totale woningvoorraad, de hoeveelheid doelgroepwoningen en een meer evenwichtige spreiding daarvan volgens het Meer-Evenwicht scenario.

5 Communicatiestrategie

De komende weken wordt een gezamenlijke communicatiestrategie opgesteld door de deelnemende partijen. Tot dit moment wordt niet gecommuniceerd over het tussenakkoord en bijbehorende stukken. Communicatie voor ondertekening kan de besluitvorming beïnvloeden, daarom is gezamenlijk afgesproken om de communicatie over de nieuwe woningmarkt afspraken pas te starten na ondertekening van het tussenakkoord.