



Status

B-geheim met termijn

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

28 mei 2019

Eindtermijn

Onderwerp

Woondeal zuidelijke Randstad

Advies

1. Aan te gaan de woondeal zuidelijke Randstad met gemeenten Rotterdam, Den Haag, Leiden en Dordrecht, de bestuurlijke tafel wonen Haaglanden, het samenwerkings-verband wonen regio Rotterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten, waarin zij worden geïnformeerd over de woondeal Zuidelijke Randstad en te bepalen dat deze brief na ondertekening van de woondeal wordt verzonden.
3. Op het besluit genoemd onder 1 en de daarbij behorende bijlagen geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 van de Provinciewet, juncto artikel 10, lid 2 onder letter f van de Wet openbaarheid van bestuur tot het moment van ondertekening.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting, waarmee informatie gegeven wordt over de aan te gane woondeal zuidelijke Randstad met gemeenten Rotterdam, Den Haag, Leiden en Dordrecht, de bestuurlijke tafel wonen Haaglanden, het samenwerkings-verband wonen regio Rotterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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 mevrouw Bom-Lemstra, gedeputeerde ruimte en wonen van de Provincie Zuid-Holland, om de woondeal zuidelijke Randstad met gemeenten Rotterdam, Den Haag, Leiden en Dordrecht, de bestuurlijke tafel wonen Haaglanden, het samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties namens de Provincie Zuid-Holland te ondertekenen.

Besluit GS

Vastgesteld met een machtiging voor de portefeuillehouder:

- voor het maken van tekstuele wijzigingen van ondergeschikt belang;
- om in de overeenkomst op p.27 bij de ondertekening aan te geven namens welke gemeenten de wethouders tekenen;
- om in de stukken naast de metropoolregio ook Holland-Rijnland en de Drechtsteden te noemen.

Bijlagen

1. Woondeal zuidelijke Randstad
2. Bijlage A bij woondeal zuidelijke Randstad
3. GS brief aan PS
4. Machtigingsbesluit

1 Toelichting voor het College

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is begin dit jaar het gesprek aangegaan met de vijf regio's (zuidelijke Randstad, regio Utrecht, metropoolregio Amsterdam, regio Eindhoven en de stad Groningen) waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Belangrijk onderdeel van deze gesprekken is om afspraken te maken met als doel om op korte termijn de woningbouw te versnellen en op lange termijn de beschikbaarheid van voldoende planaanbod te borgen. Ook wordt er ruimte geboden om regionaal specifieke thema's op te pakken. Naast dat de druk op de woningmarkt toeneemt, speelt de toenemende druk vanuit de Tweede Kamer om daar meer aan te doen, ook een belangrijke rol voor het ministerie om zich nadrukkelijker in te zetten m.b.t. woningbouwopgave. Met de stad Groningen en de regio Eindhoven zijn inmiddels zogeheten woondeals gesloten. De verwachting is dat er ook woondeals met de overige drie regio's worden gesloten.

Het ministerie is in gesprek gegaan met de provincie, gemeente Rotterdam, gemeente Den Haag, woonregio Haaglanden en woonregio Rotterdam over de druk op de woningmarkt binnen de zuidelijke Randstad met als doel om afspraken te maken t.a.v. versnelling van de woningbouw en belangrijke thema's binnen deze regio. Mede op verzoek van de provincie zijn ook de gemeenten Leiden en Dordrecht betrokken in dit proces.

Voor u ligt het resultaat van dit proces: de woondeal zuidelijke Randstad. De woondeal heeft het karakter van een samenwerkingsagenda tussen overheidspartijen. De woondeal bestaat voornamelijk uit samenwerkingsafspraken en inspanningsverplichtingen. Hieronder wordt kort weergegeven waar de woondeal over gaat.

Doel

De woondeal dient tussen partijen als:

- wederzijdse erkenning van de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is in de zuidelijke Randstad;
- om de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen voor die opgaven vast te leggen en;
- als startpunt van een meerjarig samenwerkingstraject, met als doel om tot doorbraken te komen voor de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is.

In het kader van de woondeal worden ook (beperkt) middelen beschikbaar gesteld voor verschillende programma's en projecten.

Vanuit de provincie wordt waarde gehecht aan de woondeal, omdat inzet vanuit het rijk noodzakelijk is om voor bepaalde onderwerpen oplossingen te vinden (o.a. sociale huisvesting en middenhuur). Daarnaast is een deel van de afspraken ook richtinggevend voor het integrale Verstedelijkingsakkoord, waarin afspraken tussen de verschillende overheidslagen worden gemaakt over een aantal grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en de bijbehorende condities daarvoor. De verwachting is dat dit akkoord in het BO-MIRT in het najaar wordt vastgesteld.

In de woondeal wordt ook verbinding gelegd met de MIRT-verkenning. (bijvoorbeeld II.5 van de woondeal, waarin de MIRT-verkenning wordt benoemd), waarbij de bestuurlijke kaders worden benoemd.

Onderwerpen

Binnen de woondeal worden bestaande afspraken verder uitgewerkt en daarnaast worden ook afspraken gemaakt om nieuwe onderwerpen te agenderen. Onderwerpen die verder worden uitgewerkt zijn onder andere: afstemming inzet van middelen (voor BZK: Transformatiefaciliteit en Expertteams; voor de provincie: Vliegende Brigade en subsidiemogelijkheden), inzet op flexwonen, bevordering middenhuur, monitoring en verbetering investeringscapaciteit corporaties (met de volkshuisvestelijke gevolgen van de Vestia-problematiek als specifiek onderwerp voor deze regio). Ook zijn er locatie specifieke afspraken gemaakt. Daarnaast worden nieuwe thematische onderwerpen geagendeerd zoals bijvoorbeeld het belang van een continue bouwstroom.

Kernafspraken

Gemeenten en provincie zetten zich in voor:

- Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 20401, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De productie van ruim 100.000 woningen in de periode tot 2025 waarvan:
 - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;
 - een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.
- Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk zich in voor:

- Instrumentarium om de integrale verstedelijkingsopgave te realiseren en tot oplossingen te komen voor bekostiging van betaalbare woningen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij HOV.
- Verbetering van de investeringsruimte voor de corporaties in de zuidelijke Randstad om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.
- Aanpassingen in wet- en regelgeving waarmee evenwichtigheid en toegankelijkheid op de woningmarkt bevorderd wordt.

Deze kernafspraken zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergen grote systeemaanpassingen en forse investeringen van vele partijen. De afspraken in deze woondeal zijn erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen, om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 en om een evenwichtig woningaanbod te bevorderen.

Partijen blijven zoeken naar mogelijkheden om de investeringen te bekostigen en gaan dan ook een langdurig partnerschap aan om dit proces, waaronder de systeemaanpassingen, stapsgewijs te doorlopen, vergelijkbaar met de gevolgde werkwijze voor het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Het rijk herkent en erkent dat de grote verstedelijkingsopgave in het bijzonder de grote

¹ Woningbouwopgave volgens de WBR 2019 voor de Provincie Zuid-Holland.

stedelijke regio's raakt. De minister kijkt daarom bij het nemen van maatregelen, waaronder inzet van middelen, met voorrang naar deze grote stedelijke regio's zoals de zuidelijke Randstad.

Afspraken

Partijen onderschrijven een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie, waarbij verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van hoogwaardig OV. Daarbij is het van belang om zo snel mogelijk van zachte naar harde plannen en realisatie te komen. Voor operationalisering van de verstedelijkingsstrategie wordt focus gelegd op enkele gebiedsontwikkelingen onder andere de 12 verstedelijkingslocaties van de Verstedelijkingsalliantie. Voor de opgave in de bestaande woningvoorraad en de benodigde kwaliteitsslag worden afspraken gemaakt over intensivering van de samenwerking voor wijkvernieuwing en verduurzaming (Leiden en Delft, studentenhuisvesting; Schiedam, wijkvernieuwing; Den Haag Zuid-West; Rotterdam-Zuid).

Daarnaast worden voor de kortere termijn afspraken gemaakt over versnelling van 12 locaties binnen Verstedelijkingsalliantie, plus doorbraaktafels voor enkele projecten daarbuiten (Leiden, Lammenschanspark; Zoetermeer, binnenstad; Rijswijk, Rijswijk Buiten; Capelle, Nieuw Rivium; Barendrecht, Stationsgebied; Lansingerland, Wilderszijde).

Voor de borging van betaalbaar woningaanbod, spreiding van de sociale woningvoorraad en een duurzaam middensegment worden procesafspraken gemaakt.

Resumerend is op dit moment het beeld dat de investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio ontoereikend is voor de gestelde opgaven. De inzet van partijen is erop gericht dat de betrokken woningmarktregio's in staat worden gesteld hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.

In gespannen woningmarkten staan betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. Hierdoor komen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt minder goed aan bod en kunnen malafide verhuurders misbruik maken van de marktomstandigheden. Dit vraagt om gerichte afspraken om excessen aan te kunnen pakken en te voorkomen dat specifieke doelgroepen (zoals arbeidsmigranten, ouderen, en woningzoekenden met een psychische zorgvraag) een structureel lagere slagingskans hebben. Ook worden afspraken gemaakt om de mogelijkheden voor flexwonen te vergroten.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW: Er zijn geen kosten verbonden aan dit besluit.

Programma: Programma 3 Aantrekkelijk en Concurrerend.

Financiële risico's: Er zijn geen financiële risico's

Juridisch kader

De woondeal heeft het karakter van een samenwerkingsagenda tussen overheidspartijen. De woondeal bestaat voornamelijk uit samenwerkingsafspraken en inspanningsverplichtingen zonder dat deze voor de provincie direct juridisch bindend zijn.

De 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 mevrouw Bom-Lemstra, gedeputeerde van ruimtelijke ordening en wonen, gemachtigd om de woondeal zuidelijke Randstad namens de provincie te ondertekenen.

Toelichting op geheimhouding:

De woondeal zuidelijke Randstad wordt door meerdere partijen ondertekend en wordt binnen verschillende colleges behandeld. Vroegtijdige openbaarheid kan het bestuurlijke proces verstoren en zou schadelijk zijn voor het onderlinge vertrouwen. Het is zorgvuldig als de direct betrokken bestuurlijke partners tegelijkertijd de woondeal zuidelijke Randstad openbaar maken. Om die reden wordt aan de documenten en bijlagen geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van Provinciewet, juncto artikel 10, lid 2 onder letter f van de Wet openbaarheid van bestuur. Deze geheimhouding geldt tot het moment van ondertekening van de woondeal zuidelijke Randstad.

2 Voorafgaande besluitvorming

In het kader van de woondeal zuidelijke Randstad heeft geen andere besluitvorming in Gedeputeerde Staten plaatsgevonden.

3 Proces

De verwachting is dat alle partijen hun besluitvorming in de week van 27 mei 2019 afronden, waarna op maandag 3 juni 2019 de woondeal wordt ondertekend. De ondertekende woondeal zal ter kennis name met bijgevoegde brief aan PS worden gestuurd. In een bestuurlijk overleg in het najaar van 2019 bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien.

4 Participatie

De woondeal is het resultaat van een onderhandelingsproces tussen de ondertekenende partijen. Voor de selectie van de versnellingsprojecten (afpraak IV.2 in de woondeal) zijn twee (ambtelijke) werksessies georganiseerd in februari en maart 2019 met overheden, corporaties en marktpartijen. Vervolgens is een telefonische consultatieronde gehouden met projectleiders.

5 Communicatiestrategie

De communicatie zal gezamenlijk plaatsvinden met de andere ondertekenaars. Zo verschijnt er een nieuwsbericht en besteden we op social media aandacht aan de ondertekening.