

# ADVIEZEN REGIODAG HOLLAND RIJNLAND 23 NOVEMBER 2022

## ADVIEZEN COMMISSIE WONEN 23 NOVEMBER 2022

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <b>Agendapuntnr. 02<br/>Besluitenlijst</b>   |  | Contactpersoon: Thea Aandewiel |
| Essentie voorstel  | De besluitenlijst van de vorige vergadering 21 september 2022 vast te stellen. |                                |
| Belang gemeente/HLT/Bollenstreek   | -  |                                |
| Zijn er financiële gevolgen voor de gemeenten?<br>Zo ja welke?<br>(Stem af met de financiële domeinadviseur) | N.v.t.   |                                |
| Opmerkingen  | Geen   |                                |
| Advies   | Instemmen met advies   |                                |

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <b>Agendapuntnr. 03<br/>Mededelingen/Ingekomen stukken</b>   |  | Contactpersoon: Thea Aandewiel |
| Essentie voorstel  | Mededeling: -Regionaal woningbouwprogramma |                                |
| Belang gemeente/HLT/Bollenstreek   | -  |                                |
| Zijn er financiële gevolgen voor de gemeenten?<br>Zo ja welke?<br>(Stem af met de financiële domeinadviseur) | N.v.t.                                     |                                |
| Opmerkingen  | Geen                                       |                                |
| Advies   | Kennis nemen van de mededeling             |                                |

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <b>Agendapuntnr. 04<br/>Bestuursopdracht Wonen</b> |  | Contactpersoon: Thea Aandewiel |
| Essentie voorstel                                  | <p>De Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening worden momenteel geactualiseerd. Hierin maken we als regio afspraken over respectievelijk de woningbouw en de woonruimteverdeling. Tijdens het laatste portefeuillehoudersoverleg in september bent u bijgepraat over het traject tot nu toe en hoe het traject tot vaststelling er verder uitziet. 15 december 2022 neemt het Dagelijks Bestuur een besluit over de ter inzage legging van beide documenten (zie bijlage 1 en 2). Tijdens dit overleg wordt u gevraagd hierover te adviseren.</p> <p>Beslispunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Positief te adviseren richting het Dagelijks Bestuur over de ter inzage legging van de concept Regionale Woonagenda.</li> <li>2. Positief te adviseren richting het Dagelijks Bestuur over de ter inzage legging van de concept Regionale Huisvestingsverordening.</li> <li>3. Positief te adviseren richting het Dagelijks Bestuur over de door Holland Rijnland voorgestelde verdeling van de realisatieopgave woonwagendstandplaatsen over de drie subregio's.</li> </ol> |                                |

|  |   |
|--|---|
| Belang gemeente/HLT/Bollenstreek   | Bijdragen aan het bevorderen van voldoende woongelegenheden, zoals is vastgelegd in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet, door regionale afspraken te maken over de realisatie van voldoende betaalbare woningen en de verdeling daarvan. De RWA is de basis voor de actualisering van de Woonprogramma's van HLT.  |
| Zijn er financiële gevolgen voor de gemeenten? Zo ja welke? (Stem af met de financiële domeinadviseur) | De kosten vallen binnen de begroting Holland Rijnland voor het wijzigen van de huisvestingsverordening en het opstellen van de nieuwe woonagenda.   |
| Opmerkingen  | <p>In de Gemeenschappelijk Regeling is afgesproken dat Holland Rijnland zorgt voor het vaststellen en periodiek actualiseren van een Regionale Woonagenda (RWA) en zorgt voor een regionale huisvestingsverordening (HVV).</p> <p>Het doel van de RWA is het wonen in de regio te versterken. Met de actualisatie van de RWA geeft de regio aan hoe zij de woonopgaven ziet en gaat invullen. De RWA geeft gemeenten kaders en richting bij het realiseren van de opgaven.</p> <p>De HVV staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder kader samen met de RWA en de Regionale Omgevingsagenda.</p> <p><b>1. Terinzagelegging Concept Regionale Woonagenda.</b></p> <p>De RWA neemt de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040 als uitgangspunt. In de RWA wordt expliciet ingegaan op de woningbouwopgave.</p> <p>De RWA is geactualiseerd op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse.</p> <p>De woningbehoefte tot en met 2030 in de regio is 30.500 woningen. Dit betekent verdelen over de subregio's (Noord 6.500-6.500, Oost 9.500-11.000 en West 12.000-15.500), versnellen en voorsorteren op de woonopgaven na 2030.</p> <p>De hoofdlijnen: 65% (netto) van de nieuwbouw moet (blijvend) betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens, meer goedkope woningen in de sociale voorraad en tegelijkertijd zorgen voor haalbaarheid van plannen. Reguliere woningzoekenden, aandachtgroepen en spoedzoekers moeten versneld aan een woning geholpen worden. Ook sociale huurwoningen van particulieren kunnen hieraan bijdragen. Door de vergrijzing is inzetten op woningen voor senioren zonder/met een zorg/ondersteuningsvraag nodig.</p> <p>De RWA bevat een (beperkt) aantal nieuwe afspraken om de knelpunten die bij de analyse naar voren zijn gekomen het hoofd te bieden.</p> <p>Sturen op 130% harde plannen of hoger tot 2030, verdelen van de woningbouwprogramma's over de subregio's (grootste opgave in subregio West) en voldoende plannen voor 20.000 woningen na 2030, sturen op minimaal 30% nieuwbouw in het sociale segment (prioriteit) (waarvan 20% geschikt voor uitstroom uit de Maatschappelijke Zorg en voor spoedzoekers) en 35% voor middeninkomens, behoud van betaalbaarheid, inzetten op flexwoningen, 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagengedwongen, meer urgente huisvesten, opstellen van woonzorgvisies, verhoging van het aantal contingent-woningen en particuliere sociale huurwoningen ook aanbieden via het woonruimteverdeelsysteem.</p> <p>Huidige segmentering Woonprogramma's Hillegom, Lisse en Teylingen:<br/> - sociale huur: Hillegom en Lisse 25% en Teylingen 30%</p> |

- middensegment: Hillegom 35% (tot € 1000 en € 250.000), Lisse en Teylingen 35% (tot € 1000 en tot NHG)

Het percentage sociaal in Hillegom en Lisse zou op basis van de toekomstige behoefte en een inschatting van het inhaaltkort aan sociale huurwoningen verhoogd moeten worden naar 30.

De overige onderwerpen zijn in lijn met de onderwerpen waar de gemeenten op dit moment ook de focus op hebben, zoals versnellen van woningbouw, betaalbaarheid, de groepen die tussen wal en schip vallen, nieuwe woonvormen en voldoende woningen voor de vergrijzende bevolking en mensen die ondersteuning nodig hebben.

## **2. Terinzagelegging Concept Regionale Huisvestingsverordening (HVV).**

Er is tevredenheid over het woonruimteverdeelsysteem met een voorstel voor een aantal (kleine) wijzigingen.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

- Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen: Particuliere verhuurders van sociale huurwoningen doen verplicht mee in de woonruimteverdeling en dus ook in de huisvesting van aandachtsgroepen
- Ook middeldure huurwoningen zijn schaars: Nieuwe middeldure huurwoningen zijn vergunning plichtig en verhuurders doen mee doen in het woonruimteverdeelsysteem (kan-bepaling)
- Om de doorstroming te bevorderen: Behoud van 75% inschrijftijd (met maximum van 5 jr) bij doorstroming naar een andere woning in het woonruimteverdeelsysteem
- Om schrijnende situaties te voorkomen: Sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties door vaker gebruik te maken van de hardheidsclausule.

### *Lokaal maatwerk (artikel 20)*

Het kabinet wil door aanpassingen in de Huisvestingswet gemeenten de mogelijkheid geven om bij maximaal 50% van bestaande en nieuwe woningen voorrang te geven aan eigen inwoners. Het is nog onduidelijk wat de wijzigingen inhouden. Hierdoor is het niet mogelijk de artikelen over ruimte voor lokaal maatwerk nu al te wijzigen. De meningen over de verruiming van het lokaal maatwerk lopen in de regio uiteen. Het uitwerken van verschillende opties kan pas als er de wijzigingen van de Huisvestingswet bekend zijn. De coalitieakkoorden zijn hierin leidend.

Tot dan geldt dat 25% van het gemiddeld aantal verhuringen van de afgelopen 3 jaar mag worden ingezet voor specifieke subregionale en lokale volkshuisvestelijke knelpunten. In HLT wordt het lokaal maatwerk nu ingezet voor senioren die een eengezinswoning van Stek achterlaten en jongeren van 18-27 jr die inschrijfduur behouden op basis van een tijdelijk contract.

### *Conclusie*

Zowel de RWA als de HVV zijn inhoudelijk voldoende uitgewerkt en geschikt om ter inzage te leggen. De prioriteiten zijn herijkt en er is aansluiting gezocht bij het rijksbeleid van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De afspraak is dat gemeenten de afspraken uit de RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid verankeren. De herziening van de Woonprogramma's in HLT start in 2023.

Op 14 december geeft Holland Rijnland aan de gemeenteraden van HLT + N een toelichting op de stukken. Daarna start de terinzagelegging en volgt in elke gemeente de inhoudelijke bespreking in Q1-2023 en de mogelijkheid een zienswijze te geven.

|        |  |
|--------|--|
|        | <p><b>3. Verdeling realisatie woonwagendstandplaatsen.</b></p> <p>In 2021 is afgesproken om tot 2030 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen in de regio. Er zijn 4 scenario's beschreven voor een subregionale verdeling: op basis van (1) huidige aantal standplaatsen, (2) de nieuwbouwpogave, (3) het behoefteonderzoek en (4) gelijkmatige verdeling. Gelijke verdeling over de subregio's (12-12-12) heeft de voorkeur van Leiden en Katwijk omdat die verdeling het meest recht doet aan de onderlinge solidariteit en gelet op het verleden waar andere gemeenten stilstand/uitsterfbeleid hadden.</p> <p>Het voorliggende voorstel is om de aantallen vast te zetten op een compromis, in lijn met scenario 2 en rekening houdend met de behoefte en spreiding: subregio Noord: 9, Oost: 13 en West: 14 plaatsen. Een compromis waar in ieder geval ook de uitkomsten van het behoefteonderzoek (iets) meer tot z'n recht komt dan bij gelijke verdeling.</p> |
| Advies | Instemmen met beslispunten 1, 2 en 3.  |

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <b>Agendapuntnr. 05</b>  |  | Contactpersoon: Thea Aandewiel |
| <b>Realisatieagenda wonen</b>  |  |                                |
| Essentie voorstel  | De Provincie Zuid-Holland heeft een woonbod van 235.400 woningen ondertekend. Over hoe die aantallen gerealiseerd kunnen worden, worden nu regionale realisatieagenda's voorbereid. De realisatieagenda's dienen in te gaan op de aantallen woningen die gebouwd dienen te worden tot en met 2030, en zijn bedoeld om wederkerige afspraken te maken over fasering, betaalbaarheid, en nadere condities. Met name de wederkerigheid in de afspraken met Rijk en Provincie maakt het mogelijk om een aantal kritische succesfactoren ten behoeve van succesvolle realisatie van woningbouwplannen te benoemen in deze realisatieagenda's. Tijdens dit overleg sluit Gedeputeerde Wonen, Anne Koning, aan om u bij te praten over de laatste stand van zaken, de gewenste inhoud en het proces voorwaarts.   |                                |
| Belang gemeente/HLT/Bollenstreek   | Van belang is welke afspraken en met wie nodig zijn om de ambities te realiseren en daarbij aan te geven wat daarbij de kritische succesfactoren zijn, zoals mobiliteit en infrastructuur en/of geluid.  |                                |
| Zijn er financiële gevolgen voor de gemeenten?<br>Zo ja welke?<br>(Stem af met de financiële domeinadviseur) | -  |                                |
| Opmerkingen  | <p>In het definitieve woonbod dat de provincie heeft aangeleverd bij het Rijk committeert de Provincie zich aan een te realiseren aantal van 235.460 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar. De woonregio's maken nu afspraken over wat er nodig is vanuit het Rijk en de Provincie om die aantallen te kunnen realiseren.</p> <p>Ambtelijk wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van de realisatieagenda. In de realisatieagenda worden projecten opgenomen die bijdragen aan de opgave voor Rijk en regio. Per gemeente wordt nu nagegaan voor welke projecten wederkerige afspraken nodig zijn met het Rijk en de Provincie. Daartoe zijn de kritische succesfactoren heel belangrijk. Het proces van de Realisatieagenda gaat sneller dan de besluitvorming van de RWA.</p> <p>Punten in de realisatieagenda die politiek gevoelig liggen en waarover nog geen besluit is genomen in de RWA worden opgenomen als een procesafpraak.<br/>Hiermee blijft het besluitvormingsproces rondom de RWA zuiver.</p> |                                |
| Advies   | Kennis te nemen van de informatie  |                                |