

Raadsavond	13 maart 2023
Zaaknummer	498320
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker
Vorbereid door	Cluster Beleid en Strategie
Onderwerp	Zienswijze concept Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Beslispunten

De zienswijze op de concept Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland vast te stellen en in te dienen bij het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland

Wat willen we bereiken

Het uitgangspunt in het hoofdstuk wonen in het raadsakkoord is het realiseren van woningen in het sociale én betaalbare segment en minder focus op dure woningen.

Het doel van de Regionale Woonagenda is om het wonen in de regio te versterken, gericht op vraag en aanbod en de kwaliteit van wonen. Daarnaast biedt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland houvast voor o.a. de verdeling en toewijzing van de sociale- en betaalbare woningen. Ook biedt de verordening ruimte om lokaal regels vast te stellen. Deze documenten sluiten aan op de lokale beleidsdoelen, zoals het richten van de woningbouwplannen op de behoefte en ook het realiseren van een passend aanbod voor diverse doelgroepen (opgaven Omgevingsvisie).

Wat gaan we daarvoor doen

In de regio Holland Rijnland wordt nauw samengewerkt om de opgaven op het gebied van wonen gezamenlijk aan te pakken en daar een goede invulling aan te geven. Met alle gemeenten in de regio zijn afspraken gemaakt over het aantal betaalbare woningen dat gerealiseerd moet worden, de inzet voor bijzondere doelgroepen en ook de regels die hierbij gehanteerd kunnen/moeten worden. Deze aspecten zijn verzameld in de Regionale Woonagenda en de Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Actualisatie van deze documenten is nodig om aan te kunnen sluiten bij de huidige behoeften en opgaven.

In de Regionale Woonagenda worden opgaven als het bouwen van voldoende sociale huurwoningen en huisvesten van bijzondere doelgroepen geagendeerd. Een nieuwe Regionale Woonagenda kan de gemeente helpen bij het geven van kaders en richting in de realisatie van deze opgaven. De Huisvestingsverordening biedt houvast om de sociale- en betaalbare woningen goed te kunnen verdelen en op een juiste manier toe te wijzen aan de doelgroepen.

In hoofdlijnen sluiten deze documenten aan bij de richtingen die in de Omgevingsvisie en het raadsakkoord zijn beschreven, wel wordt voorgesteld om een zienswijze in te dienen op de Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening.

Inleiding

In de regio Holland Rijnland wordt er nauw samengewerkt aan de huisvestings- en woningbouwopgaven, aan de hand van een Regionale Woonagenda (RWA) en Huisvestingsverordening (HVV). Op dit moment liggen een nieuwe Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening ter inzage voor een ieder. Ook de gemeenteraad wordt uitgenodigd om een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de voorliggende zienswijze op de Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening.

Onderbouwing

De Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland bieden de gemeente de kaders en richtingen om in te zetten op de woonopgaven. Door middel van een sterke samenwerking in de regio wordt al jaren gewerkt aan diverse huisvestingsvraagstukken en -ontwikkelingen. De huidige ontwikkelingen vragen om een aanpassing van de Regionale Woonagenda en de Huisvestingsverordening.

Wat betekenen de RWA en HVV voor Kaag en Braassem

In de regio worden afspraken gemaakt over o.a. de sturing op sociale- en betaalbare woningen, toewijzing van deze woningen, deelname aan het Regionale verdeelsysteem en ruimte voor lokaal maatwerk. Beide documenten bevatten veel kaders en richtingen, deze zullen in hoofdlijnen en specifiek voor Kaag en Braassem ook een plek moeten krijgen in de Omgevingsvisie en bijvoorbeeld de doelgroepenverordening. Voorstellen tot daadwerkelijke wijzigingen van deze lokale beleidsdocumenten volgen later richting de gemeenteraad, na vaststelling door Holland Rijnland. Vervolgens kan er daadwerkelijk sturing worden gegeven op deze aangepaste en aangescherpte beleidskaders. Hieronder volgen een aantal concrete beleidswijzigingen:

- Sturing op percentages sociale en betaalbare woningbouw. De voorgestelde percentages in de Regionale Woonagenda zijn in lijn met de richtingen die in het Raadsakkoord zijn opgenomen. Een verschil daarin is wel dat er in de Regionale Woonagenda niet meer gesproken wordt over sociale koop. Er wordt enkel gestuurd op 30% sociale huur en 35% middensegment (waaronder middenhuur en betaalbare- en goedkope koopwoningen).
- Meer inzet en mogelijkheden tot het realiseren van tijdelijke woningbouw.
- Betaalbaarheid van de woningen borgen, het verlengen van de instandhoudingstermijnen van de sociale en betaalbare woningen.
- Toewijzing van de sociale en betaalbare woningen. Particuliere verhuurders van meer dan 10 sociale huurwoningen in Holland Rijnland zullen verplicht worden om deze woningen via het regionale verdeelsysteem aan te bieden.
- Meer aandacht voor bijzondere doelgroepen, waarbij ook de urgentie- en contingentenregeling nadrukkelijker worden ingezet.
- Wijziging van de registratie van arbeidsmigranten, in de Regionale Woonagenda wordt ingezet op een registratie van arbeidsmigranten volgens het Westlandse model. U ziet in de zienswijze dat dit voor Kaag en Braassem gevolgen heeft.

Regionale woonagenda – Realisatieagenda provincie

Gedurende het proces tot opstellen van de RWA en HVV zijn er de nodige ontwikkelingen op het gebied van wonen, zo is er in het afgelopen jaar ook meer sturing ontstaan vanuit het Rijk. Het Rijk is met alle provincies aan de slag om woondeals te sluiten. Vervolgens worden provincies geacht om dit met de woonregio's tot een deal te brengen. De provincie Zuid-Holland en regio Holland Rijnland zijn op dit moment dan ook druk bezig met het ontwikkelen van een zogenoemde 'Realisatieagenda'. Deze agenda zet in op de realisatie tot de vele woningbouwplannen in de regio en de knelpunten die hierbij komen kijken. Daarbij wordt gestuurd op het realiseren van een specifiek aantal woningen tot 2030. Dit aantal sluit aan bij de opgave zoals beschreven in de Regionale Woonagenda en betreft dus niet een extra aantal te realiseren woningen. In Q1 2023 vinden er diverse bestuurlijke gesprekken plaats

over de Realisatieagenda van provincie en Holland Rijnland. Tot op heden verlopen deze bestuurlijke gesprekken moeizaam, omdat er concrete beleidskeuzes in de Realisatieagenda (RRA) anders aangepakt worden ten opzichte van de Regionale Woonagenda. In de RWA wordt gestuurd op de mogelijkheden van woningen aan de randen van de kernen, wat voor Kaag en Braassem van groot belang is om de dorpen vitaal te houden en voorzieningen in stand te houden, maar in het traject tot de RRA worden woningbouwprojecten buiten BSD niet opgenomen en geeft de provincie aan daar niet mee in te kunnen stemmen. Daarnaast wordt de Realisatieagenda onder een behoorlijke tijdsdruk opgesteld, wat ervoor zorgt dat er tot op heden weinig bestuurlijk afstemming heeft kunnen plaatsvinden, wij vinden het van belang dat ook de gemeenteraad daarin wordt betrokken. Deze aanpak strookt volgens ons niet met de huidige ter inzagelegging van de Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening.

Uitvoering

Kosten

Niet van toepassing

Participatie en tijdlijn

In het proces tot aan de totstandkoming van de huidige documenten heeft een intensief traject plaatsgevonden in Holland Rijnland verband. Alle gemeenten zijn hierin, zowel ambtelijk als bestuurlijk, continu meegenomen. Daarnaast zijn ook de woningcorporaties in dit gehele traject vertegenwoordigd door de samenwerking in 'Holland Rijnland Wonen'.

Op dit moment vindt de inzageperiode plaats, deze loopt t/m 21 maart 2023. Ook worden in deze periode alle gemeenteraden individueel meegenomen door Holland Rijnland en heeft u vervolgens de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal de Regionale Woonagenda en de Huisvestingsverordening het bestuurlijke proces in gaan, tot aan besluitvorming.

Risico's

Het voorstel bevat geen directe risico's. De gevolgen voor het lokale beleid zijn al bij de onderbouwing beschreven. Deze documenten zullen leidend zijn voor de woningbouwopgaven en de huisvestingsregels voor sociale- en betaalbare woningen.

Regio

De Regionale Woonagenda en de Huisvestingsverordening zijn een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Dit gebeurt enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds worden keuzes gemaakt die de kwaliteit van wonen in de regio zouden moeten versterken. Daarnaast worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Duurzaamheid

In de concept Regionale Woonagenda wordt nadrukkelijk de verbinding gemaakt met de andere beleidsdocumenten, zoals ook de Regionale Energie Strategie en het beleid op de energietransitie en verduurzamingsopgaven.

Evaluatie

De afspraken en ambities vanuit de Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening zullen structureel worden geëvalueerd en besproken in het proces van samenwerken in Holland Rijnland. Daarnaast worden er jaarlijks cijfers en gegevens van de huisvestingsopgaven in Holland Rijnland en alle betrokken corporaties gedeeld.

Roelofarendsveen, ... februari 2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Concept Regionale Woonagenda
2. Concept Huisvestingsverordening Holland Rijnland
3. Zienswijze op RWA en HVV