

## Oplegvel

1.	<b>Onderwerp</b>	Concept regionale woonagenda		
2.	<b>Rol van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland</b>	Basistaak		
3.	<b>Regionaal belang</b>	Een gezonde regionale woningmarkt, met oog voor subregionale en lokale verschillen		
4.	<b>Behandelschema:</b>	<b>Datum: Informerend</b>	<b>Datum: Adviserend</b>	<b>Datum: Besluitvormend</b>
		DB Colleges PHO DB Gemeenteraad DB AB Gemeenteraad	18/09  09-2014	18/06-26/08 01/10  18/06-26/08
5.	<b>Advies PHO</b>	<p>Het DB te adviseren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de Nota van beantwoording en wijzingen vast te stellen, onder voorbehoud van eventuele afwijkende reacties van gemeenteraden voor 29/9.</li> <li>De regionale woonagenda Holland Rijnland 2014, die is aangepast op basis van de onder 1 genoemde Nota, aan het AB aan te bieden ter vaststelling.</li> </ol>		
6.	<b>Reden afwijking eerdere besluitvorming en wijze afwijken</b>	-		

7.	<b>Essentie van het voorstel</b>	Eind augustus liep de inspraakperiode op het concept de regionale woonagenda af. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording en wijzigingen. Het Ambtelijk Overleg Wonen en de provincie zijn van mening dat de wijzigingen recht doen aan de uitgangspunten van het woonbeleid en deze verduidelijken en aanscherpen. Het AO Wonen adviseert daarom Nota voor te leggen aan het PHO Ruimte.
8.	<b>Inspraak</b>	Ja, door: gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties Wanneer: 18 juni – 26 augustus 2014
9.	<b>Financiële gevolgen</b>	Binnen begroting Holland Rijnland Structureel
10.	<b>Bestaand Kader</b>	Relevante regelgeving: Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit
		Eerdere besluitvorming:
11.	<b>Lokale context</b> (in te vullen door griffier)	-

\* weghalen wat niet van toepassing is

## Adviesnota PHO

<b>Vergadering:</b>	PHO Ruimte
<b>Datum:</b>	1 oktober 2014
<b>Locatie:</b>	Gemeentehuis Leiderdorp
<b>Agendapunt:</b>	08
<b>Kenmerk:</b>	

### Onderwerp:

Concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland

---

### Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de aangescherpte ideeën over het aandeel sociale huur bij nieuwbouw waarbij het Ambtelijk Overleg Wonen voorstelt:
  - a. de 15% sociale huur bij nieuwbouw te hanteren als ondergrens voor de regio en niet als gemiddelde;
  - b. op basis van de nieuwe lokale onderzoeken in een jaar (1 juli 2015) de subregionale percentages zo nodig te wijzigen en subregionale afspraken over de verdeling vast te leggen.

Het DB te adviseren:

2. de Nota van beantwoording en wijzigingen vast te stellen, onder voorbehoud van eventuele afwijkende reacties van gemeenteraden voor 29/9.
3. de regionale woonagenda Holland Rijnland 2014, die is aangepast op basis van de onder 1 genoemde Nota, aan het AB aan te bieden ter vaststelling.

### Inleiding:

Het Dagelijks Bestuur heeft van medio juni tot eind augustus de gemeenteraden, corporaties en huurdersorganisaties en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Dertien gemeenten hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt hun beschouwing of zienswijze te geven op het ontwerp. Vijf van de veertien gemeenten dienden geen zienswijze in: Kaag en Braassem, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijkerhout en Voorschoten. Uit Kaag en Braassem en Nieuwkoop heeft de raadscommissie via de ambtenaar aandachtspunten meegegeven die verwerkt zijn. Daarnaast zijn reacties ontvangen van de (koepels van) huurdersorganisaties en corporaties. De hoofdlijn van de reacties was positief. Meest genoemde punten van discussie zijn het benodigde aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw en de subregionale kwalitatieve afstemming. Voor de opmerkingen die daarover zijn geplaatst wordt verder verwezen naar de Nota van beantwoording en wijzigingen.

Het Ambtelijk Overleg Wonen heeft 9 september de ingekomen reacties en vragen besproken en verwerkt in bijgaande Nota van beantwoording en wijzigingen (bijlage 1). Daaruit komen wijzigingen voort voor de het concept van de regionale woonagenda (bijlage 2). Deze worden aan u voorgelegd voor een laatste advies alvorens het Algemeen Bestuur de regionale woonagenda kan vaststellen.

### Beoogd effect:

Een woningaanbod dat in kwalitatief en kwantitatief opzicht aansluit bij de behoefte in de regio en een kader waarmee op een transparante wijze kan worden ingespeeld op veranderende behoeften.

### **Argumenten:**

1.1 *De druk op de sociale voorraad waarschijnlijk zal toenemen, maar de mate waarin dat gebeurt onzeker is.*

Onderzoeksbureaus ABF en Stec vanwege verschillende aannames over de groei van doelgroep tot uiteenlopende percentages sociale huur bij nieuwbouw. Dat de druk zal toenemen (ook door sloop, verkoop, huurharmonisatie e.d.) is duidelijk, maar hoeveel is onduidelijk.

1.2 *Een voorzichtige, maar realistische planning gewenst is.*

Het AO Wonen constateert dat het steeds moeilijker is om de nieuwbouw in de sociale sector te realiseren. In de voorgaande periode bleek het bouwen van 30% sociale koop en huur al een krachttoer. Ze pleit daarom voor enige terughoudendheid in de ambities. Als de regionale cijfers van ABF over de ontwikkeling van de doelgroep zouden worden vertaald naar de subregio's, dan zou dat vooral in Noord (en Oost) tot onwaarschijnlijk hoge percentages sociale huur bij nieuwbouw leiden. Navraag leerde bovendien dat ABF uitgaat van een volkomen succesvol uitvoeren van het Rijksbeleid, dus de gehele verkoop-, sloop- en harmonisatie-opgave zou gerealiseerd worden. Ook de provincie acht dit onwaarschijnlijk.

1.3 *Gemeenten de lokale situatie onderzoeken en subregionale afspraken willen maken.*

Verschillende gemeenten laten momenteel onderzoek doen naar het benodigde lokale aanbod van sociale huur. Het AO Wonen stelt voor die actuele informatie mee te nemen bij een aanscherping van de woonagenda in juli 2015.

2.1 *De zienswijzen zorgvuldig gewogen zijn.*

Bij de beantwoording van de zienswijzen is gewogen in hoeverre de zienswijze bijdraagt aan de uitgangspunten van het regionale woonbeleid en of deze de regionale woonagenda deze verder verduidelijkt en aanscherpt. Als de reacties aanleiding gaven tot aanpassing, zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen in hoofdstuk 2 van bijlage 1 (Nota van beantwoording en wijzigingen).

3.1 *Het Algemeen Bestuur bevoegd is.*

Het DB heeft partijen verzocht om zienswijzen in te dienen op de ontwerp-huisvestingsverordening. Het DB heeft op grond van het bepaalde in artikel 6 van de inspraakverordening, haar beschouwingen hierop gegeven in de Nota van beantwoording op advies van de stuurgroep Woonruimteverdeling. Het AB stelt de beantwoording en de verordening vast.

### **Kanttekeningen/risico's:**

2.1 *Sommige reacties pro forma zienswijzen zijn.*

Niet alle gemeenteraden waren in de gelegenheid de concept regionale woonagenda te bespreken. Colleges of commissies hebben in die gevallen een pro forma reactie ingestuurd. De raden zouden tot eind september een afwijkende reactie kunnen geven. Er zijn echter geen signalen dat er nieuwe zienswijzen zullen volgen of dit aanleiding zal geven voor wezenlijke aanpassingen.

### **Financiën: -**

### **Communicatie:**

1. De instanties en gemeenten die een zienswijze hebben ingediend ontvangen ter kennisname de Nota van Beantwoording en wijzigingen
2. Na vaststelling door het Algemeen Bestuur wordt de regionale woonagenda Holland Rijnland gepubliceerd op de website van Holland Rijnland en op de gemeentepagina van de huis-aan huis bladen

3. De definitieve versie van de regionale woonagenda wordt aangeboden aan de regiogemeenten en andere betrokkenen.

**Evaluatie:**

Jaarlijkse monitoring van ontwikkelingen in de huurmarkt en drie jaarlijkse (beperkte) actualisatie als nieuwe woningbehoefteramingen daartoe aanleiding geven.

**Bijlagen:**

1. Nota van beantwoording en wijzigingen
2. Aangepast concept regionale woonagenda Holland Rijnland