

Bestuurlijke tafel wonen
De heer R. Weerwag
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Zoetermeer, 13 april 2023

Betreft: Bestuurlijke reactie Monitor Tussenakkoord
Ref: D/brieven/23118

Geachte heer Weerwag,

Wij hebben de Monitor Tussenakkoord ontvangen, waarin de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2019 tot en met 2022 in beeld is gebracht. Die baart ons ernstige zorgen. In het bestuurlijk overleg van 20 april gaan wij hier graag verder met u over in gesprek. Via deze weg doen wij nu al de oproep aan alle Haaglandse gemeenten om alles op alles te zetten om ervoor te zorgen dat woningzoekenden met een laag inkomen weer goed kunnen wonen in de regio Haaglanden.

Wat verwachten wij van u?

Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen in de regio. Wachttijden van regulier woningzoekenden lopen steeds verder op en het huisvesten van aandachtsgroepen komt steeds verder in de knel. De ambitie van de corporaties is groot en wij staan klaar om samen met u aan de slag te gaan om te versnellen in het realiseren van sociale -en middenhuur woningen en daarmee invulling te geven aan de afspraken uit het Tussenakkoord en de Realisatieagenda.

Wij verwachten van u als gemeenten het volgende:

- Leg het primaat voor het bouwen van sociale huurwoningen bij de corporaties;
- Wijs meer locaties aan voor de bouw van betaalbare woningen door de corporaties;
- Versnel bestaande nieuwbouwplannen met corporatiewoningen;
- Maak zachte plannen voor corporatiewoningen snel hard zodat er daadwerkelijk kan worden gebouwd;
- Organiseer binnen gemeenten extra capaciteit op (of prioriteit voor) corporatieprojecten, zodat we echt kunnen versnellen;
- Organiseer het overleg tussen de gemeente, lokaal betrokken corporatie(s) en lokaal betrokken marktpartij(en), om ervoor te zorgen dat het corporatieaandeel in gebiedsontwikkelingen

versneld kan worden gerealiseerd en geen vertraging oploopt door afzetmoeilijkheden van vrijesectorwoningen;

- Zorg voor afstemming tussen gemeenten ten aanzien van de uitvoering rondom het meer-evenwicht scenario, zodat de doelgroepvoorraad niet verder terugloopt.

Voorgeschiedenis

Eind 2021 ondertekenden wij met elkaar het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 – de eerste stap'. In deze afspraken tekenden de corporaties voor 17.500 sociale nieuwbouwwoningen in Haaglanden. Hard nodig in een regio waar de druk op de sociale woningmarkt steeds verder toeneemt en de wachttijden inmiddels bijna zeven jaar bedragen. Recent ondertekenden we de Realisatieagenda Haaglanden, waarin corporaties aan de lat staan voor 20.400 sociale huurwoningen en 4.800 midden huurwoningen. Een enorme opgave, die corporaties alleen kunnen realiseren door nauw met de gemeenten samen te werken en alle kansen te benutten.

Doelgroepvoorraad sterk gedaald

De doelgroepvoorraad bestaat uit de DAEB-voorraad van corporaties, sociale huur van particulieren en goedkope koopwoningen. Goedkope koopwoningen blijken veel sneller uit de voorraad te verdwijnen, dan waarvan is uitgegaan bij het sluiten van het tussenakkoord. Dit betekent dat ondanks dat de DAEB-voorraad van corporaties is gegroeid (+ 1.236), de totale doelgroepvoorraad toch fors is afgenomen (- 34.360). Hiermee worden de kansen voor de doelgroep om goed te wonen steeds kleiner. De enige manier om duurzaam de kansen voor de doelgroep te vergroten, is door meer sociale huurwoningen door corporaties te laten bouwen.

Wij roepen gemeenten op om een zo groot mogelijk deel van de nieuwbouwprogrammering van de sociale huurwoningen door corporaties uit te laten voeren en er tegelijkertijd voor te zorgen dat de snelle afname van de overige doelgroepvoorraad wordt gestopt, zodat zoveel mogelijk bestaande woningen voor de doelgroep betaalbaar blijven. Verder is van belang dat particuliere verhuurders van sociale huurwoningen ook een evenredig aandeel van de doelgroep gaan huisvesten, inclusief urgenten en aandachtsgroepen. Hiervoor zijn niet alleen sociale huurwoningen nodig, maar ook sociale voorwaarden, zoals afgetopte huren en sociale contract -en beheer voorwaarden.

In de Realisatieagenda Haaglanden spraken wij af de gemeenten op 1 mei 2023 in beeld hebben gebracht waar de corporaties de 25.000 woningen de komende jaren gaan realiseren. Met de cijfers uit de monitor tussenakkoord, is deze afspraak alleen maar urgenter geworden. Wij zien uit naar het inzicht dat deze afspraak gaat bieden in de mogelijkheden om 25.000 corporatiewoningen bij te bouwen, zodat we vervolgens samen u als gemeenten de versnelling concreet in kunnen zetten.

Snelheid DAEB versus totale productie

Om de DAEB voorraad te laten groeien, zouden de corporaties op grond van het Tussenakkoord minimaal 17.500 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Dat betekent een gemiddelde jaarproductie van ongeveer 1.750 woningen (bruto). We zien in de monitor dat de DAEB-voorraad netto slechts met 1.236 woningen (ongeveer 14%) is toegenomen in de afgelopen periode (27%). Wij maken ons ernstige zorgen over het veel te lage tempo op de realisatie van sociale huurwoningen. Zeker gezien het feit dat uit de

monitor blijkt dat van de totale productie wel ongeveer 20% is gerealiseerd. Ook dat is te laag, maar wel aanmerkelijk hoger dan de productie van doelgroepwoningen.

Om het tempo op te schroeven verzoeken wij u om corporaties maximaal in positie te brengen en binnen uw organisaties meer focus en aandacht op de versnelling van sociale huurprojecten te vestigen. Hiervoor zal het soms noodzakelijk zijn om in een gemengd project het corporatiedeel los te koppelen van het vrije sector deel. Daarmee kan worden voorkomen dat vertraging bij de verkoop en realisatie van vrijesectorwoningen, een snelle realisatie van het corporatiedeel in zo'n project 'gijzelt'.

Om ervoor te zorgen dat het corporatieaandeel in gebiedsontwikkelingen versneld kan worden gerealiseerd en geen vertraging oploopt door afzetmoeilijkheden van vrijesectorwoningen is een permanente dialoog tussen de gemeente, betrokken corporatie(s) en betrokken marktpartij(en) nodig. In de Realisatieagenda Haaglanden maakten wij hierover de afspraak om met lokale bouwtafels én een regionale bouwtafel te starten. Wij zien graag dat we op korte termijn starten met deze initiatieven.

Ophogen en opharden plancapaciteit

Als we naar de plancapaciteit kijken worden onze zorgen alleen maar bevestigd. Zelfs als alle ambitieuze plannen voor de realisatie van meer doelgroepvoorraad worden gerealiseerd, worden de biedingen én de doelen uit het Tussenakkoord nog niet behaald. En dat terwijl de doelen in de Realisatieagenda alleen nog maar hoger zijn. Wij roepen gemeenten op om op korte termijn, in samenwerking met de Provincie en de corporaties, extra locaties voor corporaties ter beschikking te stellen en ervoor te zorgen dat het aandeel harde plancapaciteit voor de projecten met sociale huurwoningen fors toeneemt.

Meer evenwicht

Bij het maken van de afspraken hebben wij uw aandacht gevraagd voor de temporisering en afstemming bij de uitvoering van het Meer-evenwicht-scenario. Gemeenten die mogen zakken, kunnen dit pas doen, als gemeenten die moeten stijgen hun voorraad hebben laten groeien. Uit de monitor blijkt dat dit nu niet gebeurt en dat gemeenten die mogen dalen, deze daling al hebben ingezet, waarmee wij regionaal nu al op het gemiddelde uitkomen dat voor 2030 was gepland. Tegelijkertijd zien we dat in de gemeenten die moeten groeien, deze groei nog niet (voldoende) is gerealiseerd. Wij vragen nadrukkelijk aandacht aan gemeenten om plannen regionaal af te stemmen, zodat de doelgroepvoorraad niet nog verder terugloopt.

Graag gaan wij verder met u in gesprek om de daadwerkelijke realisatie van sociale -en middenhuur woningen door de corporaties te versnellen.

Met vriendelijke groet,



Mohamed Baba

Voorzitter SVH

C.c. Mevrouw A. Koning (Provincie)/ Mevrouw S. Seubert (SHH)/Aedes/BZK