

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

ASD Delft
Postbus 440
2600 AK DELFT

VERZONDEN - 8 MAART 2017

Datum
7-03-2017
Ons kenmerk
2979490
Uw brief van
17-02-2017
Uw kenmerk

Onderwerp
Collegereactie op Ongevraagd advies Regionale Woonvisie

Bijlage

Geachte leden van de Adviesraad,

Het college ontving vrijdag 17 februari 2017 een ongevraagd advies van de Delftse Adviesraad Sociaal Domein (ASD) op de regionale woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2023. De hieronder volgende reactie van het Delftse college is afgestemd met de regiogemeenten.

Participatie en betrokkenheid partijen in dit proces

De ASD had graag gezien dat de visie ter advies voorgelegd werd aan de adviesraad. Het college wil stilstaan bij de gevolgde procedure en de participatie bij de totstandkoming van deze woonvisie. De ASD kiest ervoor om pas een advies af te geven na vaststelling van (beleids-)stukken door het college. Nu de negen colleges de regionale visie hebben vastgesteld ligt de weg vrij voor advisering door de ASD. Een formele adviesaanvraag had in de rede gelegen bij een regionaal werkende Adviesraad.

Niettemin is het college het met u eens dat het opstellen van deze visie onzorgvuldig zou zijn geweest als partijen zoals huurders, burgers, corporaties en andere belanghouders niet zouden zijn geconsulteerd. Het opstellen van deze visie vond echter plaats in een interactief proces. In juni 2016 zijn vier workshops georganiseerd en nodigde de Bestuurlijke Tafel een breed gremium uit. Aan deze workshops hebben diverse partijen deelgenomen zoals de gemeenten (raadsleden, wethouders en ambtenaren), woningcorporaties, (zorg-)ontwikkelaars en huurdersverenigingen. De input uit deze workshops is verwerkt in de woonvisie. Begin december 2016 bespraken de gemeenten het eindresultaat met dezelfde partijen. Met de koepelorganisatie van de corporaties (de SVH) zijn daarnaast nog aparte overleggen gevoerd over de woonvisie.

De kracht van intergemeentelijk samenwerken

De regionale woonvisie is een voorbeeld van vrijwillige intergemeentelijke samenwerking. Dit stuk bevat de voornemens van de afzonderlijke gemeenten en krijgt pas zijn kracht en uitwerking in lokale uitvoeringsbesluiten. Bijvoorbeeld een woningbouwprogramma en de (regionale) prestatieafspraken. Daarover later meer. Door in te stemmen met de

regionale woonvisie geven de negen individuele colleges samen een sterk signaal af van dit principe van intergemeentelijke samenwerking. U vraagt welke besturen welke verantwoordelijkheid nemen in de (regionale) actieplannen. Alle gemeenten verplichten zich vrijwillig de handschoen op te pakken daar waar de lokale opgave het grootst is. Iedere gemeente afzonderlijk voelt zich verantwoordelijk voor de optelsom der delen: een sterke, regionale woningmarkt, de vergroting van de (inter)nationale concurrentiepositie en het bieden van betere kansen op een passende woning voor de woningzoekenden.

De regionale woonvisie als paraplu-document

Normaliter is de volgorde eerst een overkoepelende, regionale woonvisie en daarna, binnen dit paraplu-document, de vaststelling van de lokale visies. 2016 was een bijzonder jaar met de invoering van de nieuwe woningwet. Deze introduceerde ook een nieuwe werkwijze dat corporaties een bod uitbrengen op een *recente* (lokale) woonvisie. Vervolgens het maken van prestatieafspraken via tripartite overleg. Daardoor is de Delftse woonvisie eerder tot stand gekomen dan de regionale woonvisie. Deze kent geen tegenstrijdigheden: het is juist de regionale visie die het mogelijk maakt om Delftse doelstellingen in de regio te kunnen realiseren.

Regionaal aanbod en verdeling van sociale huurwoningen

De ambitie van bijna 12.000 woningen in de regionale woonvisie is tot stand gekomen door te kijken naar de bevolkingssamenstelling van de afgelopen 10 jaar (daarin was het percentage sociaal 30) en de doorvertaling daarvan met de bevolkingsgroei voor de komende jaren. De bijna 4.000 woningen betreft alleen *harde* plannen. De planvoorraad en vijver met zachte plannen is groter: deze telt op, zoals nu bekend, tot ongeveer 8.000 eenheden. Niettemin blijft er een tekort. In de visie ziet u dan ook een palet aan maatregelen: doorstroommaatregelen, toevoeging van middeldure huur, een transformatie- én nieuwbouwprogramma, een zo beperkt mogelijk verkoop- en huurliberalisatieprogramma. Nieuwe partijen worden uitgedaagd om te investeren in de goedkope woningvoorraad. De verdeling en aanbod van sociale woningen is daarnaast een gespreksonderwerp met de provincie en het rijk.

Het college erkent dat het sociale netwerk een belangrijke overweging is wanneer zorgbehoeftigen willen verhuizen. Met de mogelijkheid zorg- en/of begeleidingstoekenning mee te verhuizen, verbreden de gemeenten wel de keuzemogelijkheden.

U vraagt naar oplossingen voor "het omvangrijke tekort" van levensloopgeschikte woningen. Lokaal wordt daar verschillend invulling aan gegeven. *Regionaal* de volgende concrete maatregelen: de inzet van twee seniorenmakelaars voor de sociale voorraad, het eenduidig maken van het woonruimteverdelingssysteem voor de sterren-systematiek.

U geeft aan dat de uitstroom van woningen voor mensen uit de GGZ een probleem is. Ook hier is dit niet eenduidig regionaal te stellen. Voor Delft geldt dat dit niet het geval is (zie onze eerdere reactie op het regioplan *Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen*¹). Ook hier kent iedere gemeente zijn specifieke opgave, maar adresseren we het thema regionaal om voor te sorteren op de aanbevelingen van de Commissie Dannenberg.

¹ Brief van het college aan de Adviesraad van 24-01-2017 (kenmerk: 2949407).

Leefbaarheid en verduurzaming

U geeft aan dat 'niet van corporaties verlangd [mag] worden dat ze aan de ene kant hun voorraad niet mogen verkopen en aan de andere kant wel moeten investeren in nieuwbouw en verduurzaming'. Deze opmerking behoeft nadere toelichting. De Adviesraad constateert samen met ons dat de kwantitatieve opgave nog tekorten kent. De 'corporatie-euro' kan inderdaad maar één keer uitgegeven worden. Tegelijk zien de gemeenten dat de financiële investeringskracht (de IBW-index) voor de regio Haaglanden het laagst is in Nederland. Terwijl de volkshuisvestelijke opgaven (kwantitatief én kwalitatief) groot zijn. Niet voor niets heeft de OESO aangegeven dat de concurrentiekracht en de woonaantrekkelijkheid van onze regio onder druk staat. Dit vraagt overleg tussen de partijen én met de provincie en het rijk. Hoe houden de gemeenten én de voorraad op peil én zorgen we voor een kwaliteitsimpuls daarvan? Wat kan de betekenis zijn van regionale solidariteit tussen rijke en armere corporaties?

Het is echter een misverstand dat woningverkopen *niet* meer mogen. Lokaal bijvoorbeeld heeft Delft een zogenaamde 'historische verkooplijst' met de corporaties afgesproken. Dit betekent dat corporaties nog steeds de woningen die op deze lijst staan kunnen verkopen. Tegelijkertijd noopt de schaarste in bepaalde segmenten dat het college nadrukkelijk een halt toeroept aan bijvoorbeeld de verkoop van grote eengezinswoningen.

U mist interventies gericht op de diversiteit in het woonaanbod. Voor een deel klopt dit, voor een deel voorzien andere middelen hierin: de regionale afstemming over het bouwprogramma en de afstemming over de woonmilieus (overigens een vereiste vanuit de provincie in samenhang met deze visie). Op pagina's 22 en 23 staan enkele heel concrete interventies: de werkconferentie over woonmilieus, het actieprogramma voor de toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid van het regionale woningbouwprogramma.

Het college herkent zich niet in de opmerking dat de gemeente(n) 'er niets tegenoverstellen'. Uw aansporing tot 'regie nemen' is in Delft bijvoorbeeld zichtbaar bij de integrale gebiedsverkenningen in de Buitenhof, Kuiperwijk en later Tanthof (zie ook de Delftse woonvisie).

Tot slot

Pas met een in iedere gemeente bekrachtigde – vrijwillige – regionale woonvisie kan maximaal richting gegeven worden aan de investeringspotentie van de regionaal werkzame corporaties en kunnen de gezamenlijke gemeenten deze ten volle benutten en aanspreken. De regionale woonvisie maakt de negen gemeenten een duidelijker gesprekspartner.

Het is een teken van bestuurskracht dat negen gemeenten er voor kiezen om vrijwillig het uitgangspunt van de ongedeelde regio te waarborgen zelfs nu het stadsgewest is opgeheven. Een helder signaal dat de verantwoordelijkheid opgepakt wordt voor de volkshuisvestelijke opgaven.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester
A.H. Hekker, l.b.

secretaris



drs. T.W. Andriessen l.s.