

Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026'

De negen gemeenten en de vijftien woningcorporaties in Haaglanden hebben een rijke traditie om als partners samen te werken aan goed en betaalbaar wonen in de regio. Ook na het opheffen van het stads-gewest Haaglanden, blijven wij de samenwerking voortzetten. Dit doen we met de erkenning en het inzicht dat er een samenhangende regionale woningmarkt is waarin we samen meer kunnen bereiken voor onze inwoners en huurders dan iedere gemeente of corporatie voor zich.

De ondergetekenden, partijen

De samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, te weten: de gemeente Delft, gemeente Den Haag, gemeente Leidschendam-Voorburg, gemeente Midden Delfland, gemeente Pijnacker-Nootdorp, gemeente Rijswijk, gemeente Wassenaar, gemeente Westland en gemeente Zoetermeer, hierna te noemen: 'de gemeenten'.

en

De samenwerkende corporaties in de regio Haaglanden, te weten: Arcade, De Goede Woning, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Rondon Wonen, Staedion, Stichting Duwo, Stichting Vestia, Vidomes, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St Willibrordus, Wonen Midden-Delfland, Wonen Wateringen, Woonbron en WoonInvest vertegenwoordigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), hierna te noemen: 'de corporaties'.

Overwegende dat

- Het hoofddoel van de samenwerking het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio is. Wat wil zeggen een regio met een evenwichtige en ruimtelijk goed gespreide sociale huurvoorraad, met een goede kwaliteit, waar lagere inkomensgroepen en kwetsbaren een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur.
- Door de scheidingsvoorstellen van Vestia en andere SVH corporaties gaten dreigen te vallen in de regionale woningvoorraad aan DAEB-woningen én de regionale spreiding van deze woningen. Dit leidt tot opgaven in de gemeenten zoals weergegeven in tabel 1 en zoals die in het RIGO rapport 'Gaten dichten in Haaglanden' beschreven zijn.
- Uit de Regionale Woonvisie ('Woonvisie 2017-2021 woningmarktregio Haaglanden') en het RIGO rapport 'Gaten dichten in Haaglanden' blijkt dat er tot en met 2025 een gesaldeerde opgave is van circa 12.000 extra sociale huurwoningen¹.
- Het onderzoek van RIGO heeft aangetoond dat die opgave van circa 12.000 haalbaar is mits er voldoende geschikte bouwlocaties beschikbaar zijn. De benoemde sociale opgave is alleen realiseerbaar onder sociaal conforme condities.

¹ De exacte cijfers verschillen afhankelijk van peildatum en bron.

Woningmarktregio Haaglanden

- De scheidingsvoorstellen van Vestia en andere SVH corporaties tot gevolg kunnen hebben dat die opgave en vooral de gewenste evenwichtige spreiding ervan over de Haaglandse gemeenten en kernen in gevaar komt.
- Partijen, gegeven deze beleidseffecten, gezamenlijk tot oplossingen willen komen om de opgave en de gewenste spreiding ten dienste van de ongedeelde regio te realiseren en daartoe in dit convenant de uitgangspunten vast willen leggen.
- Partijen zich ervan bewust zijn dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de betaalbaarheid, de kwaliteit van de voorraad en duurzaamheid.
- De investeringscapaciteit in deze regio de laagste is in Nederland; er geen stapeling van keuzes gemaakt kan worden ('de euro kan maar één keer uitgegeven worden').
- Dat als gevolg van het in eigen geledingen willen en kunnen oplossen van de Vestiaproblematiek er waarschijnlijk onevenwichtig beslag op de investeringscapaciteit in de Haaglandse regio wordt gedaan.
- Dit convenant er mede toe dient om de keuzes transparant te maken en overeenstemming te hebben over de uitgangspunten.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Dat conform de regionale woonvisie partijen invulling geven aan de ongedeelde regio door elkaar aan te spreken op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. De toename van het regionaal gemiddelde naar 29,5% (zie tabel 1) conform de regionale woonvisie is de eerste stap naar een meer evenredige verdeling van het sociaal huuraanbod, in alle prijsklassen, in de regio en tussen gemeenten onderling.
2. Dat daarbij de verdeling zoals in tabel 1 is opgenomen, ten aanzien van de sociale woningvoorraad, zijnde de bestaande, gecumuleerde ambities van de betrokken gemeenten, uitgangspunt is.
3. Dat het minimaliseren van de gevolgen van de scheidingsvoorstellen en de saneringsopgave van Vestia de prioriteit heeft en dat lokale partijen hier primair aan zet zijn. De realisatie van de sociale opgave uit dit convenant loopt hiermee parallel.
4. Dat het RIGO-rapport rapport '*Gaten dichten in Haaglanden*' én de daarna door de partijen opgewerkte '*Bouwstenen-notitie*' heldere en waardevolle handvatten bieden om tot een uitwerking van de scheidingsvoorstellen van Vestia te komen die passen binnen het uitgangspunt zoals aangegeven onder 1.
5. Dat de corporaties vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de sociale volkshuisvesting in de regio zich inspannen om te voorkomen dat een (nog) minder evenwichtige spreiding van de sociale huurwoningvoorraad ontstaat.
6. Dat de gemeenten zich inspannen om de condities te scheppen die het mogelijk maken dat corporaties bezit van Vestia overnemen of extra sociale huurwoningen realiseren, onder sociaal conforme condities. Waarbij een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad van de afzonderlijke gemeenten in acht wordt genomen.
7. Dat partijen zo nodig in overleg een intermediair, zoals de Provincie, aanstellen die lokaal, dan wel regionaal, partijen (corporaties en gemeenten) stimuleert en faciliteert om tot concrete afspraken te komen waaronder de Vestiaproblematiek en daarover rapporteert aan het bestuurlijk overleg van de in dit convenant genoemde partijen.

Woningmarktregio Haaglanden

8. Dat gemeenten zich alleen in het uiterste geval wenden tot corporaties die nu nog niet op hun grondgebied (of niet in de regio Haaglanden) werkzaam zijn.

Alsmede (procesafspraken)

9. Dat partijen toezeggen om de stand van zaken van de gesprekken over de scheidingsvoorstellen van de betrokken corporaties en gemeenten aan het bestuurlijke overleg mee te delen en eventuele lokale knelpunten te agenderen voor 1 januari 2018.
10. Dat partijen in 2018 tot vervolgsafspraken komen over de evenwichtige spreiding van de voorraad sociale huurwoningen, over de sociaal conforme condities om dat mogelijk te maken en over de andere opgaven op het gebied van wonen als uitgangspunt voor nieuw te vormen regionale prestatieafspraken.
11. Dat partijen toezeggen om de stand van zaken ten opzichte van de opgave van de 12.000 sociale huurwoningen aan het bestuurlijke overleg mee te delen en eventuele lokale knelpunten zoals locaties en condities te agenderen voor 1 januari 2020.
12. Dat daarbij wordt uitgegaan van de verdeling van de sociale huurvoorraad die gaat ontstaan als gevolg van de in dit convenant genoemde afspraken en de op dat moment meest actuele inzichten met betrekking tot de behoefte aan en plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en dat daarbij de ongedeelde regio leidend is.
13. Dat indien het oplossen van de problematiek van de scheidingsvoorstellen een onevenwichtig beslag legt op de regionale investeringscapaciteit, partijen gezamenlijk optrekken richting de overige overheden met als doel mogelijkheden te stimuleren waarmee de financiële investeringscapaciteit weer in balans komt voor het kunnen oplossen van de verdere volkshuisvestelijke opgaven in deze regio.
14. Dat de 1.200 woningen die in tabel 1 genoemd staan in het kader van de verstedelijkingsopgave voor 1 januari 2020 zijn toebedeeld aan gemeenten.

Woningmarktregio Haaglanden

Tabel 1: Opgave per gemeente

| Gemeente | Woning-aantal per 2017 | Daeb-bezit corporaties 2017 | % Daeb 2017 | Woning-aantal per 2025 | Daeb-bezit corporaties 2025 | % Daeb 2025 | Verschil Daeb 2017-2025 |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|
| Delft | 49.933 | 19.100 | 38,3 | 53.393 | 17.700 | 33,2 | -1.400 |
| Den Haag | 256.317 | 77.612 | 30,3 | 272.867 | 82.460 | 30,2 | 4848 |
| Leidschendam-Voorburg | 36.426 | 9.131 | 25,1 | 38.526 | 9.884 | 25,7 | 753 |
| Midden Delfland | 7.739 | 1.456 | 18,8 | 8.289 | 1650 | 19,9 | 194 |
| Pijnacker-Nootdorp | 20.387 | 3.444 | 16,9 | 23.727 | 4.200 | 17,7 | 756 |
| Rijswijk | 25.877 | 8.414 | 32,5 | 30.827 | 9.083 | 29,5 | 669 |
| Wassenaar | 12.223 | 3.002 | 24,6 | 12.403 | 3.036 | 24,5 | 34 |
| Westland | 43.167 | 8.179 | 19,0 | 47.187 | 11.700 | 24,8 | 3521 |
| Zoetermeer | 55.639 | 18.330 | 32,9 | 60.969 | 19.900 | 32,6 | 1570 |
| Nog te verdelen | | | | | 1.200 | | 1.200 |
| Totaal | 507.708 | 148.668 | 29,3 | 548.188 | 160.863 | 29,5 | 12.145 |

Op bovenstaande tabel zijn de volgende verduidelijkingen aan de orde:

- De exacte aantallen woningen die genoemd zijn in de tabel moeten met name richting geven aan de ambities die de gemeenten gaan realiseren. De exacte aantallen kunnen minimaal afwijken.
- De in 2025 te realiseren toename van de DAEB-voorraad komt zowel vanuit de bestaande huurvoorraad tot stand, alsmede via een nieuwbouwopgave.
- De gemeenten streven bovenop de bovenstaande lokale ambities een voorraadtoename van 1.200 extra sociale huurwoningen, in het kader van de verstedelijkingsopgave, welke nog te verdelen in de regio tot en met 2025. Deze aantallen zijn voor 1 januari 2020 toebedeeld aan gemeenten.
- De cijfers voor gemeente Den Haag zijn inclusief onzelfstandige eenheden voor studentenhuisvesting, dit bedraagt ongeveer 2.300 eenheden. De cijfers voor de gemeente Delft zijn exclusief zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden (ongeveer 7.600 eenheden).
- De ambitie voor gemeente Zoetermeer is inclusief de extra verstedelijkingsambitie tot 2025. Ook andere gemeenten verkennen aanvullende transformatieopgaven, zoals gemeenten Delft, Den Haag en Rijswijk. Echter deze verkenningen zijn nog niet ver genoeg om hierbij te kunnen betrekken.
- De Delftse woningmarkt is onevenwichtig samengesteld naar eigendomsklasse. Ook binnen de regio is het aandeel sociaal van Delft onevenwichtig hoog. Tegelijk zien we in de regio een kwantitatieve en kwalitatieve groei in de vraag naar sociale huurwoningen.
De opgave in Delft is tweeledig: om met een kwaliteitsimpuls de sociale voorraad te vernieuwen én nieuwe segmenten toe te voegen zodat op termijn een evenwichtige woningmarkt ontstaat. De voorziene afname van de sociale huurvoorraad zal geleidelijk vorm krijgen.



Woningmarktregio Haaglanden

- De ambitie van de gemeente Westland kan alleen gerealiseerd worden door, naast de bouw van 1.500 sociale huurwoningen, overname van de bestaande huurvoorraad van Vestia door andere corporaties om zodoende 2.000 huurwoningen als sociale huurwoning te behouden. Daarmee wordt het effect van de scheidingsvoorstellen gemitigeerd die vooral drie kernen in de gemeente raken. Dat effect kan niet door nieuwbouw elders worden opgelost.



Woningmarktregio Haaglanden

Ondertekening

Convenant Gatendichten in Haaglanden tussen de samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden.

PARTIJEN:

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer, in dezen vertegenwoordigd door de wethouders Wonen.

EN

De besturen van de corporaties Arcade, De Goede Woning, Rijswijk Wonen, Rondom Wonen, Staedion, Stichting DUWO, Stichting Vestia, Vidomes, Wassenaarsche Bouwstichting Wbv. St. Willibrordus Wonen Midden-Delfland Wonen Wateringen Woningstichting Haag Wonen, Woonbron en WoonInvest.

KOMEN OVEREEN:

Het Convenant Gatendichten in Haaglanden.

Aldus in tweevoud ondertekend op 11 december 2017,

De wethouders Wonen, te weten:

De wethouders Wonen,

.....
R.M. de Prez, gemeente Delft

.....
G.H.M. Wijsmuller, gemeente Den Haag

.....
F.J. Kist, gemeente Leidschendam-Voorburg

.....
A.M.J. de Goede -van Tiel, gemeente Midden Delfland

De bestuurders van de corporaties verenigd in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden, te weten:

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden,

.....
A. Koning, Voorzitter SVH

.....
R. Lemson, Arcade

.....
K. Karsten, De Goede Woning

.....
M. Ensink, DUWO

.....
K. van Dreven, HaagWonen



Woningmarktregio Haaglanden

De wethouders Wonen, te weten:

De wethouders Wonen,

.....
P.M. Melzer, gemeente Pijnacker-Nootdorp

.....
R.J. van der Meij, gemeente Rijswijk

.....
B. Doorn, gemeente Wassenaar

.....
F.C. Rijnveen, gemeente Westland

.....
T.C. Kuiper, gemeente Zoetermeer

De bestuurders van de corporaties verenigd in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden, te weten: Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden,

.....
L. Greven, Rondon Wonen

.....
J. Putman, Rijswijk Wonen

.....
W. Krzeszewski, Staedion

.....
A. Schakenbos, Vestia

.....
D. Braal-Verhoog, Vidomes

.....
A. Zopfi, Wassenaarsche Bouwstichting

.....
W. van Dam, Wbv. St. Willibrordus

.....
D. Pieters, Wonen Midden Delfland

.....
M. Duiverman, Wonen Wateringen

.....
M. Baba, Woonbron

.....
M. Straks, WoonInvest