

Retouradres: Postbus 16079, 2500 BB Den Haag



Aan
De leden van de gemeenteraad

CC
College van burgemeester en wethouders

Uw kenmerk

Ons kenmerk
RK/2022.28 / RIS313641

Doorkiesnummer
070-3532048

E-mailadres
rekenkamer@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum
10 november 2022

Onderwerp:
Uitkomsten verkenning betaalbare woningbouw

Geachte leden van de gemeenteraad,

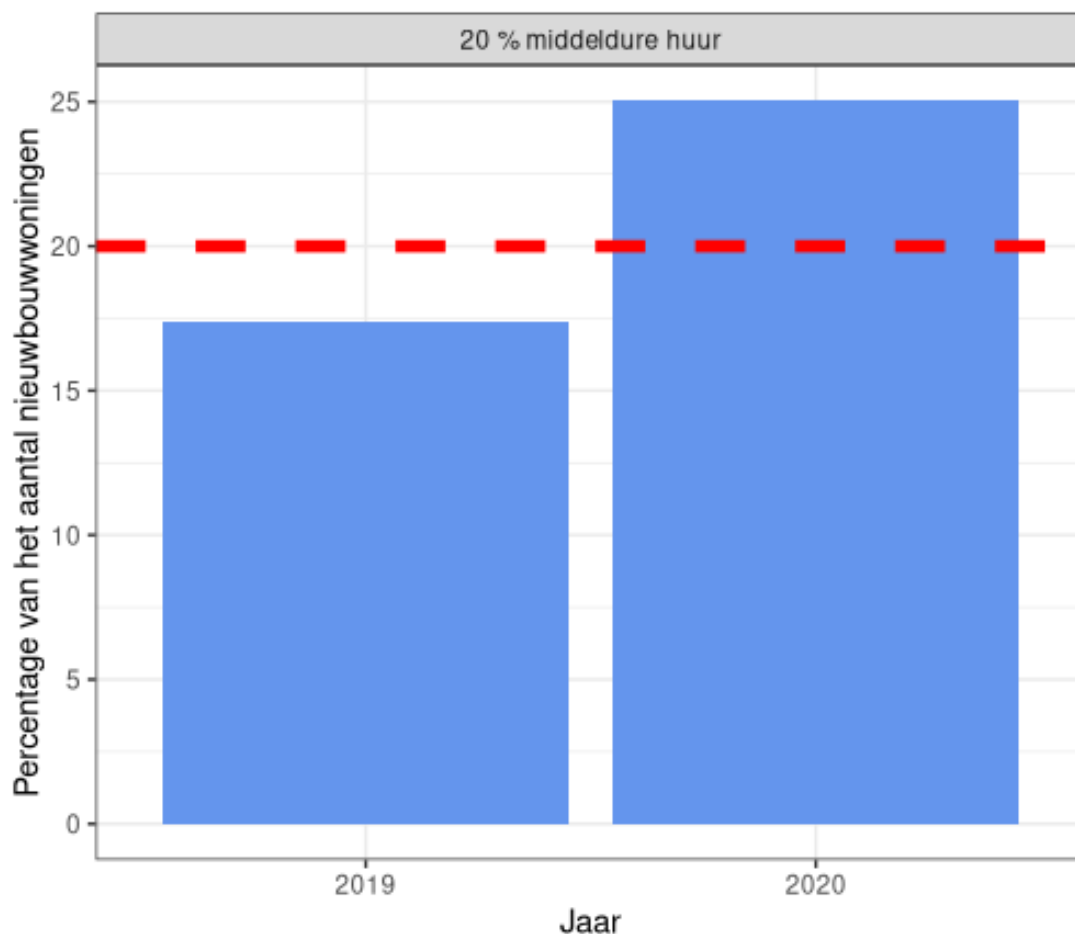
De Rekenkamer Den Haag heeft ten behoeve van haar onderzoeksprogramma een verkenning uitgevoerd naar het thema *betaalbare woningbouw*. Omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt, zijn in deze verkenning instrumenten geanalyseerd waarmee de gemeente invloed kan uitoefenen op het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen. In de verkenning zijn betrokken de instrumenten *huisvestingsvergunningen*, *urgentieverklaringen* en *afspraken met ontwikkelende partijen om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren*. Na nadere analyse zijn de onderwerpen *huisvestingsvergunningen* en *urgentieverklaringen* niet verder in deze verkenning betrokken, omdat het college hier zelf onderzoek naar laat uitvoeren.¹ Het vervolg van de verkenning heeft zich daarom gericht op het derde onderwerp, de afspraken die de gemeente met ontwikkelende partijen maakt om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Met deze brief informeren wij u graag over de uitkomsten van de verkenning van dit onderwerp.

De belangrijkste conclusie van onze verkenning is dat de gemeente haar betaalbaarheidsambitie voor middeldure huurwoningen in 2019 bijna en in 2020 volledig behaalt. De ambitie met betrekking tot goedkope en middeldure koopwoningen wordt niet gerealiseerd. Omdat deze ambitie niet als harde eis, maar als streven is geformuleerd, geeft de rekenkamer hier geen oordeel over. Tegelijkertijd worden in Den Haag minder woningen gerealiseerd dan de gemeente als ambitie heeft geformuleerd, waardoor er in absolute aantallen weinig betaalbare woningen worden gerealiseerd.² Tot slot constateren wij dat de gemeente de laatste jaren actief stuurt op de realisatie van haar betaalbaarheidsambitie.

¹ RIS311103 Commissiebrief 'Uitwerking plan van aanpak doorlichting urgenties', College van Burgemeester en Wethouders, 21 december 2021.

RIS308380 Raadsmededeling Nulmeting huisvestingsvergunning middeldure huurwoningen, College van Burgemeester en Wethouders, 12 april 2021.

² Er worden niet alleen minder middeldure nieuwbouwhuurwoningen dan de gemeente zou willen, maar ook minder sociale en goedkope huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Zie Figuur 1 voor een overzicht van de verschillende categorieën nieuwbouwwoningen.



Figuur 1 De realisatie van de betaalbaarheidsambitie voor middeldure nieuwbouwhuurwoningen die gerealiseerd zijn door ontwikkelende partijen. De rode lijn is de gemeentelijke ambitie.

Op basis van bovenstaande conclusies ziet de rekenkamer geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de afspraken met ontwikkelende partijen om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Met betrekking tot de wijze van formulering van de betaalbaarheidsambitie en rapportages hierover aan de gemeenteraad constateren wij wel vier verbeterpunten. De rekenkamer beveelt daarom de gemeenteraad het volgende aan:

1. In de rapportages aan de gemeenteraad over betaalbare woningbouw zou helder moeten worden gemaakt dat de betaalbaarheidsambitie toegevoegde (gerealiseerde) woningen betreft, omdat dat nu niet altijd duidelijk is;
2. Naast een formulering over het procentuele aandeel van betaalbare nieuwbouwwoningen per project of gebied – zou de gemeenteraad ook een ambitie over het aantal betaalbare woningen in absolute aantallen kunnen formuleren. Daarmee wordt inzichtelijker of er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Nu is het nog zo dat de ambitie (van het beoogde percentage betaalbare woningen) wordt gehaald, terwijl er toch (te) weinig betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit komt omdat het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen achterblijft bij de ambitie en er dus in absolute aantallen (te) weinig betaalbare woningen worden gebouwd.
3. De gemeenteraad kan overwegen een ambitie voor de realisatie van goedkope huurwoningen te formuleren omdat deze categorie ook bijdraagt aan het realiseren van betaalbare woningen;

4. Laat alle toekomstige rapportages aansluiten op de gemeentelijke betaalbaarheidsambitie. De voortgangsrapportages kunnen daarmee meer inzicht geven in hoe het staat met de realisatie van de betaalbaarheidsambitie. Momenteel wordt bijvoorbeeld in enkele rapportages de nieuwbouwcategorie *goedkope huur* bij *middeldure huur* geteld, terwijl voor de goedkope huur géén ambitie is geformuleerd.

De onderbouwing van deze aanbevelingen vindt u in deze brief. Bij deze brief is een raadsvoorstel gevoegd waarin de aanbevelingen zijn opgenomen.

In de volgende twee paragrafen gaan wij eerst in op de aanleiding voor deze verkenning. Daarna beschrijven we wat er met *betaalbare woningen* wordt bedoeld. In de daaropvolgende paragrafen gaan wij in op de belangrijkste uitkomsten van onze verkenning. We beschrijven in hoeverre de gemeente haar betaalbaarheidsambitie heeft gehaald en in hoeverre de gemeente stuurt op deze betaalbaarheidsambitie. Tot slot doen we in de laatste paragraaf aanbevelingen gericht op de doelomschrijving en rapportages aan de gemeenteraad.

Aanleiding voor de verkenning is het tekort aan betaalbare woningen in Den Haag

De huidige krapte op de woningmarkt en het achterblijven van de bouwproductie hebben er mede voor gezorgd dat de prijzen van huur- en koopwoningen zijn gestegen. Er zijn volgens de gemeenteraad te weinig betaalbare woningen, zowel in de sociale- als de particulier huursector, maar ook in de categorie betaalbare koopwoningen.³

De invloed van de gemeente op de realisatie van nieuwe woningen is beperkt. De gemeente bouwt zelf namelijk geen woningen en is dus afhankelijk van partijen die wél woningen bouwen.⁴ De gemeenteraad vindt betaalbare woningbouw echter zó belangrijk dat hiervoor wel doelstellingen in het beleid zijn opgenomen.

Omdat de gemeente zelf geen woningen bouwt, heeft de rekenkamer in de verkenning instrumenten geanalyseerd waarmee de gemeente invloed uit kan oefenen op het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen. Eerst hebben we daarbij gekeken naar de onderwerpen *huisvestingsvergunningen*, *urgentieverklaringen* en *afspraken met ontwikkelende partijen om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren*. De onderwerpen *huisvestingsvergunningen* en *urgentieverklaringen* zijn afgefallen, omdat het college hier momenteel zelf onderzoek naar laat uitvoeren.⁵ De verkenning heeft zich daarom gericht op het derde onderwerp; de afspraken die de gemeente met ontwikkelende partijen maakt om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren.

De hoofdvraag in deze verkenning is of het maken van privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren doeltreffend is. Het maken van deze afspraken is één van de instrumenten van de gemeente om dergelijke woningen te realiseren. In het onderzoek hebben wij ons

³ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.7-9,11.

⁴ In geen van de onderzochte beleidsdocumenten is het door de gemeente zelfstandig realiseren van woningbouwprojecten naar voren gekomen.

⁵ RIS3111030 Commissiebrief 'Uitwerking plan van aanpak doorlichting urgenties', College van Burgemeester en Wethouders, 21 december 2021.
RIS308380 Raadsmededeling Nulmeting huisvestingsvergunning middeldure huurwoningen, College van Burgemeester en Wethouders, 12 april 2021.

vooral gericht op *betalbare nieuwbouwwoningen*, dat wil zeggen goedkope en middeldure huur- en koopwoningen die nieuw gebouwd worden.

Wij hebben ervoor gekozen om de realisatie van sociale huurwoningen buiten de scope van de verkenning te houden. De voornaamste reden is dat de Haagse corporaties de afgelopen jaren weinig investerend vermogen hadden om nieuwbouw te (laten) realiseren. Aanvullend maakt de gemeente met woningbouwcorporaties weliswaar afspraken over te realiseren aantallen goedkope (in dit geval: sociale huur-) woningen, maar zijn deze afspraken niet afdwingbaar. Tot slot ontwikkelen corporaties zelf geen woningen, maar nemen zij deze af van private partijen.⁶ De gemeente kan hier geen directe invloed op uitoefenen.⁷

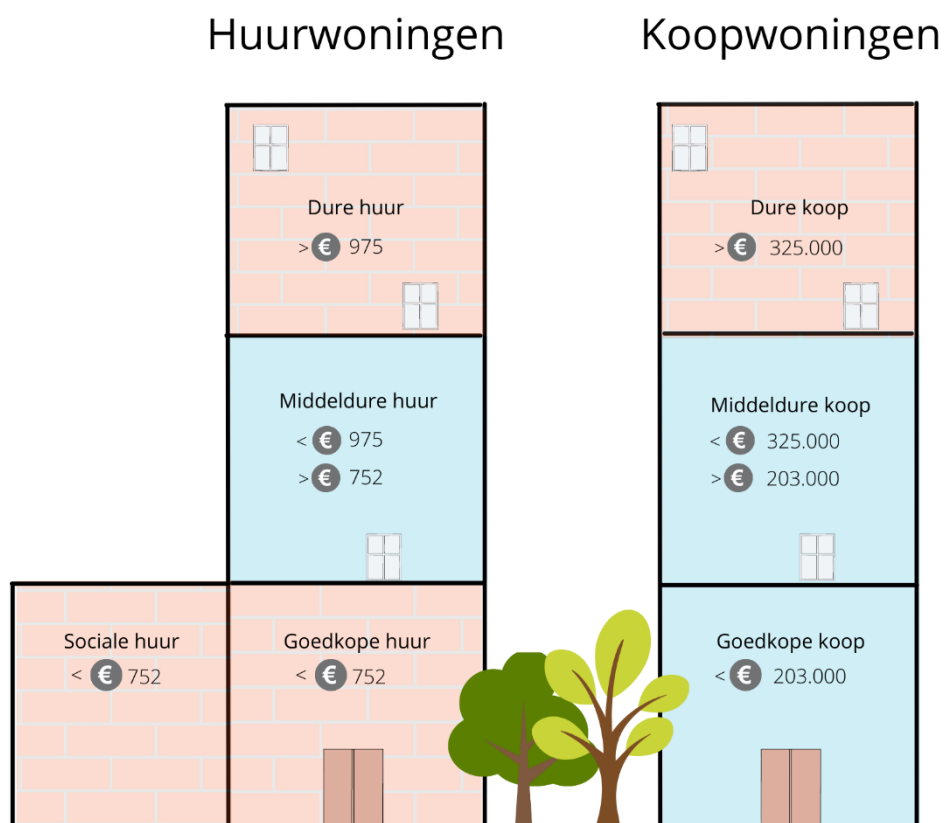
Betalbare woningen, waar gaat het over?

De onderstaande figuur en tabel geven een overzicht van de categorieën van nieuwbouwwoningen die de gemeente onderscheidt. De categorieën waar deze verkenning zich op richt, zijn in de figuur en tabel in blauw weergegeven. Dat zijn de categorieën nieuwbouwwoningen zoals die in de betaalbaarheidsambitie van het college zijn omschreven en door ontwikkelende partijen worden gerealiseerd: *middeldure huur* en *betalbare koop*. Betaalbare koop bestaat daarbij uit het totaal van de *goedkope koop* en de *middeldure koop*.⁸ De overige categorieën, waar deze verkenning zich *niet* op richt, zijn in roze weergegeven.

⁶ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.10-11,19.

⁷ Dit betekent overigens niet dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om te sturen op de bouw van sociale woningen. Ten eerste kan ze door middel van bestemmingsplannen afdwingen welke percentages van het volgens een bestemmingsplan te bouwen woningen sociaal moet zijn. Ten tweede kan ze door middel van erfpachtconstructies afdwingen dat er sociale woningen er gebouwd moeten worden. Zie RIS308714, 'Gewijzigd Voorstel van het college inzake vaststelling van de Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021', College van Burgemeesters en Wethouders, 13 juli 2022.

⁸ RIS311729 Commissiebrief 'Tweede halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 23 februari 2022 p.13.



Figuur 2 Verschillende categorieën nieuwbouwwoningen naar prijssegment (prijspeil 2021). De bedragen bij de huurwoningen zijn huurprijzen per maand. De blauwe flatdelen betreffen de categorieën nieuwbouwwoningen waar onze verkenning zich op heeft gericht.

Categorie	Omschrijving
Sociale huur	Woningen die na oplevering in de gereguleerde sector met een huurprijs tót de liberalisatiegrens (€ 752 in 2021 en € 763 in 2022) worden verhuurd door een woningbouwcorporatie. Of een woning met een huurprijs tót de liberalisatiegrens die worden verhuurd door een marktpartij en waarvoor afspraken zijn gemaakt om de huurprijs te garanderen. ⁹
Goedkope huur	Huurwoningen die na oplevering met een prijs tót de liberalisatiegrens worden verhuurd (€ 752 in 2021 en € 763 in 2022), maar die niet gereguleerd zijn (niet verhuurd door woningbouwcorporaties) en waarover dus géén afspraken zijn gemaakt over de minimale periode dat een woning sociaal blijft. ¹⁰
Middeldure huur	Huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot € 975.
Dure huur	Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 975.
Goedkope koop	Koopwoningen met een prijs lager dan € 203.000.
Middeldure koop	Koopwoningen met een prijs tussen € 203.000 en € 325.000.
Dure koop	Koopwoningen met een prijs vanaf €325.000.

Tabel 1: Verschillende categorieën nieuwbouwwoningen naar prijssegment (prijspeil 2021 tenzij anders aangegeven).¹¹ De blauwe rijen betreffen de categorieën nieuwbouwwoningen waar deze verkenning zich op heeft gericht.

⁹ De liberalisatiegrens is voor 2022 door het Rijk geformuleerd en betreft een prijsgrens in de huursector van €763, 47 per maand in 2022 (zie: 'hoeveel huur betaal ik maximaal voor mijn woning?', website Rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>, bezocht: 1 maart 2022.) en €252,33 per maand in 2021 (zie: 'circulaire Parameters huurtoeslag, TRSHV en liberalisatiegrens 2021, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/circulaires/2021/02/24/mg-2021-01-huurprijsbeleid-voor-de-periode-1-januari-2021-tot-en-met-30-juni-2022>).

RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.9,38; RIS309554 Commissiebrief 'Eerste voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 13 juli 2021, p.15.

¹⁰ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.9,38; RIS309554 Commissiebrief 'Eerste voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 13 juli 2021, p.15.

¹¹ RIS311729 Commissiebrief 'Tweede halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 23 februari 2022 p.13.

De betaalbaarheidsambitie voor middeldure huurwoningen wordt in 2019 bijna en in 2020 ruimschoots behaald, maar in absolute zin worden veel minder betaalbare woningen gebouwd dan de gemeente zou willen

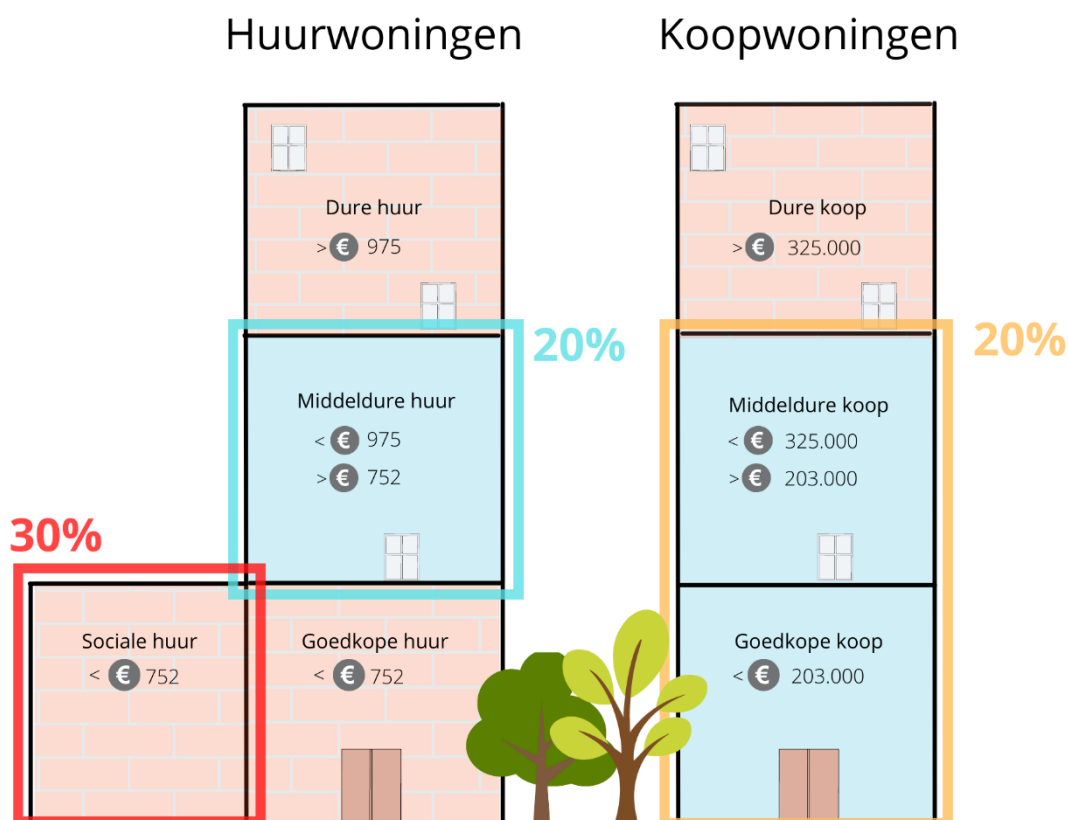
De gemeenteraad heeft een betaalbaarheidsambitie geformuleerd voor nieuwbouwwoningen: van alle opgeleverde nieuwbouwwoningen in Den Haag is 30% sociale huur en 20% middeldure huur. De gemeenteraad noemt dit een harde eis. Voor goedkope huur is geen ambitie geformuleerd. Daarnaast streeft de gemeenteraad ernaar dat 20% van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen een betaalbare koopwoning is. Dit is als streven geformuleerd omdat een eis voor een minimaal percentage koopwoningen in het middensegment, naast de 30% sociale huur en 20% middeldure huur, de haalbaarheid van nieuwbouwwontwikkeling zou kunnen verkleinen.¹² De verdeling van de genoemde percentages geldt voor heel Den Haag en per project of per gebied.¹³

In de figuur hieronder is de betaalbaarheidsambitie visueel weergegeven. Zoals in de vorige alinea is aangegeven is voor de categorie *Goedkope huur* geen ambitie geformuleerd. Dit zijn woningen die marktpartijen realiseren, met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (dit is de grens die bepaalt of de huur vrij door de markt bepaald mag worden). In 2020 vormde deze categorie met 271 gerealiseerde nieuwbouwwoningen een substantieel aandeel van de totaal opgeleverde nieuwbouw (12% van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen).¹⁴

¹² RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.16.

¹³ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.15-16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54;

¹⁴ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17, 25. In 2019 werden in deze categorie geen woningen gerealiseerd.



Figuur 3 De gemeentelijke procentuele ambitie voor gerealiseerde nieuwbouwwoningen per prijssegment. De bedragen bij de huurwoningen zijn huurprijzen per maand. Voor de categorie 'Goedkope huur' is geen ambitie geformuleerd.¹⁵

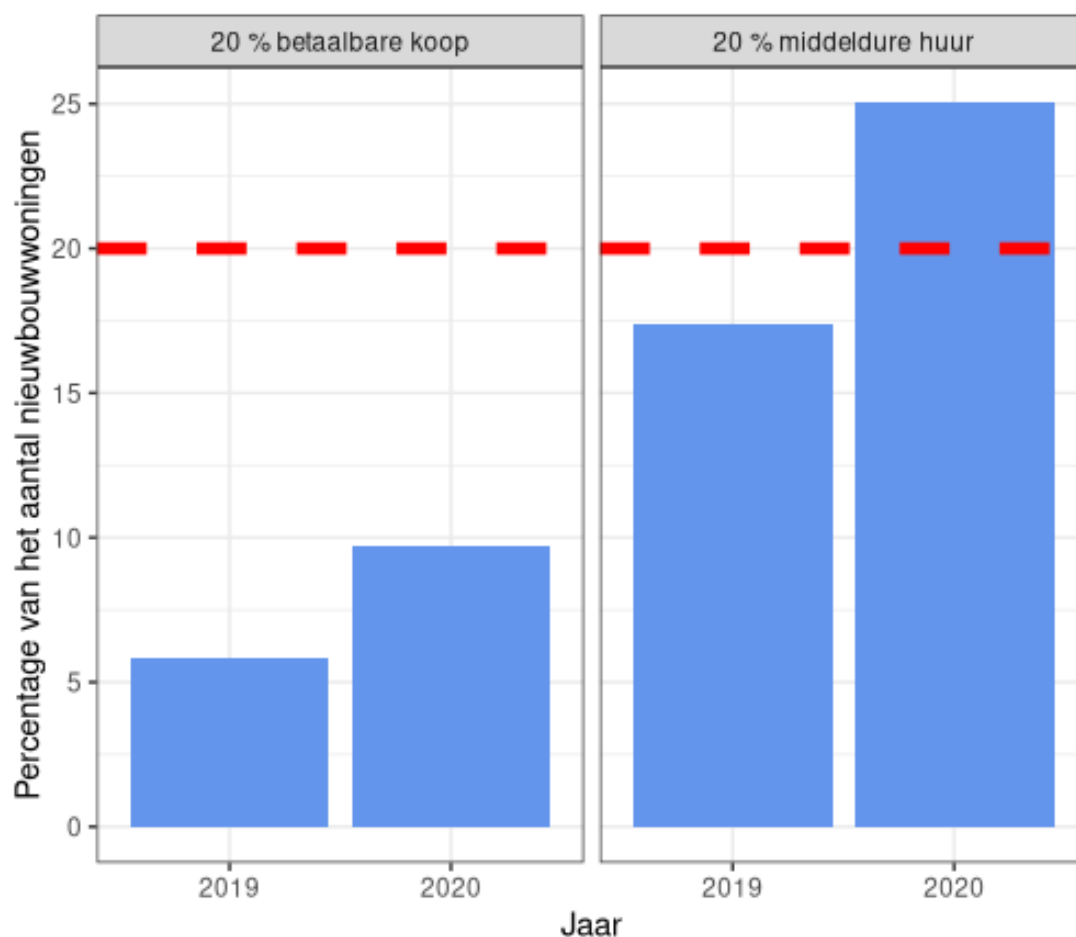
Zoals aangegeven realiseert het gemeentebestuur haar betaalbaarheidsambities van 20% middeldure nieuwbouwhuurwoningen die gerealiseerd zijn door ontwikkelende partijen in 2019 bijna en in 2020 ruimschoots. Uit de voortgangsrapportage over de woonagenda blijkt dat in 2019 het aantal gerealiseerde middeldure huurwoningen met 17% (327 woningen) van het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen 3% onder de betaalbaarheidsambitie lag. In 2020 was de realisatie gestegen naar 25% (551 woningen) van het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen. De realisatie lag daarmee 5% boven de betaalbaarheidsambitie. In 2020 werden er ook nog 271 *goedkope* nieuwbouwhuurwoningen gerealiseerd (12% van het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen), maar deze zijn niet in de betaalbaarheidsambitie van het college meegenomen.¹⁶

¹⁵ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.15-16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54;

¹⁶ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17, 25

Het streven naar 20% betaalbare koop blijft wel achter, maar dit is zoals in de vorige paragraaf is aangegeven door de gemeente niet als harde eis vastgelegd.¹⁷

In Figuur 4 is de realisatie van de onderzochte betaalbaarheidsambitie visueel weergegeven (zie hieronder).



Figuur 4 De realisatie van de betaalbaarheidsambitie voor nieuwbouwwoningen. De rode lijn is de gemeentelijke ambitie.¹⁸

De realisatie van betaalbare koopwoningen blijft achter

Het percentage gerealiseerde goedkope en middeldure koopwoningen lag met 6% in 2019 (109 woningen) en 10% (213 woningen) ruim onder het streven van 20% betaalbare nieuwbouwkopwoningen van het totaal

¹⁷ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17, 25.

¹⁸ In deze verkenning zijn de ambities met betrekking tot sociale huurwoningen die door corporaties worden gerealiseerd niet meegenomen. Zie de toelichting onder 'aanleiding voor de verkenning'.

aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen.¹⁹ Omdat deze ambitie echter als een streven is geformuleerd en niet als harde eis, geven wij hier geen oordeel over.

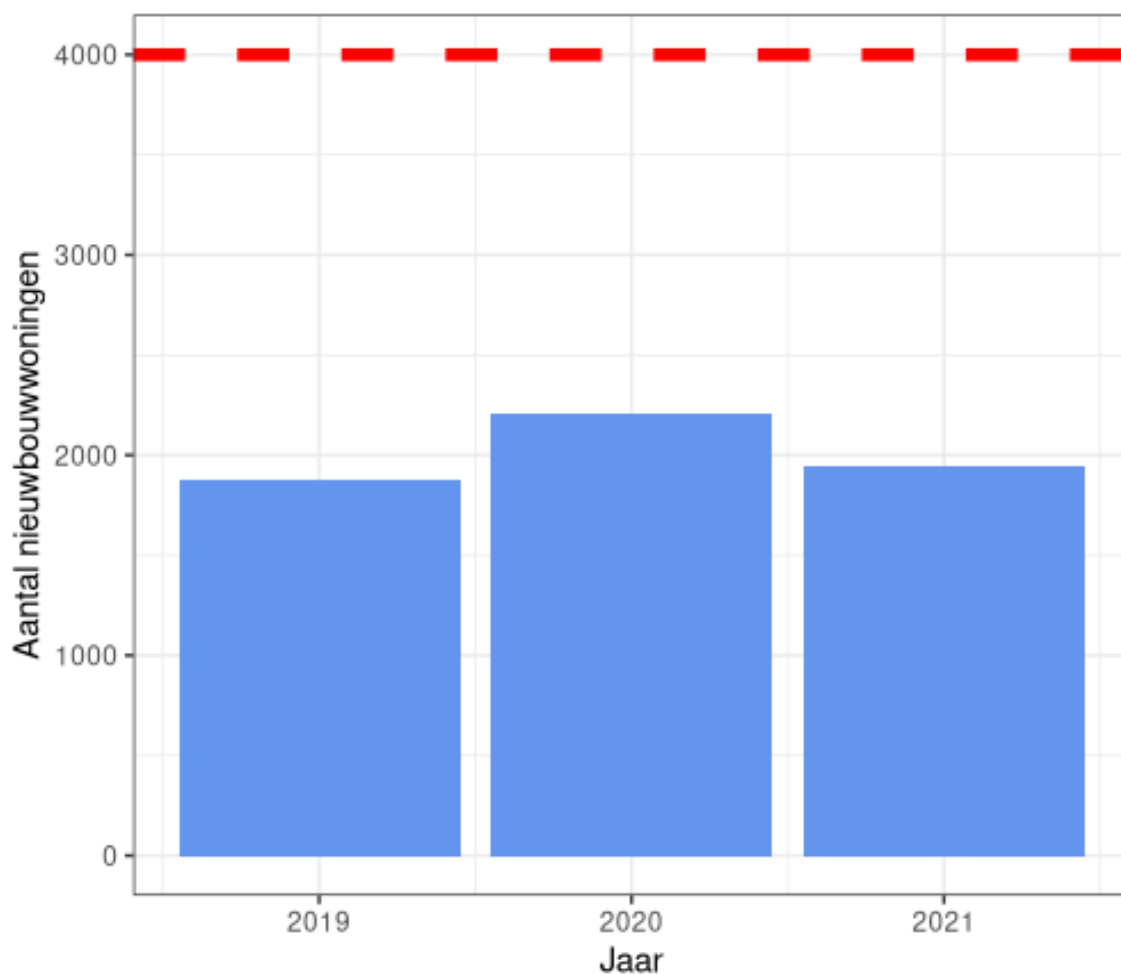
Er wordt bijna 50% minder woningen gebouwd dan de gemeentelijke ambitie²⁰

Naast de betaalbaarheidsambitie voor nieuwbouwwoningen, heeft de gemeente sinds 2019 óók de ambitie om 4.000 woningen in totaal per jaar te realiseren. In de jaren 2019, 2020 en 2021 is hiervan ongeveer de helft gerealiseerd.²¹ Daarmee zijn er in absolute aantallen ook minder betaalbare woningen gerealiseerd dan waarnaar wordt gestreefd. Dit ondanks dat de in percentages uitgedrukte betaalbaarheidsambitie (voor middeldure huur) in 2019 bijna en in 2020 ruimschoots gerealiseerd is.

¹⁹ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.21

²⁰ 'Toevoegingen naar type', website Den Haag in cijfers, <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/Overzichten/Wonen-en-woningmarkt/>, bezocht: 8 april 2022.

²¹ 'Toevoegingen naar type', website Den Haag in cijfers, <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/Overzichten/Wonen-en-woningmarkt/>, bezocht: 8 april 2022. In de jaren 2019, 2020 en 2021 bleef het gerealiseerde aantal nieuwbouwwoningen net boven de 2.000.



Figuur 5 Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen per jaar. De rode lijn geeft de gemeentelijke ambitie van 4.000 nieuwbouwwoningen per jaar aan.²²

Sinds een paar jaar stuurt de gemeente intensiever op het realiseren van betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten

De ambitie om betaalbare woningen te realiseren is in het *Coalitieakkoord 2019-2022* en in de *Woonagenda 2020-2023* opgenomen. De gemeente heeft al sinds 2009 ambities om betaalbare woningen te realiseren (zie het kader hieronder).²³ Tot recent werd hier echter niet actief op gestuurd in afspraken met ontwikkelende partijen.

²² 'Toevoegingen naar type', website Den Haag in cijfers, <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/Overzichten/Wonen-en-woningmarkt/>, bezocht: 8 april 2022.

²³ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54; RIS167788 Raadsvoorstel 'Voorstel van het college inzake Woonvisie Den Haag 2009-2020', Bijlage Woonvisie Den Haag 2009-2020, College van Burgemeester en Wethouder, 3 november 2009, p.56.

Sinds de *Woonagenda 2020-2023* doet de gemeente dit wel. Vanaf de inwerkingtreding hiervan wordt de betaalbaarheidsambitie expliciet benoemd in gemeentelijke Planuitwerkingskaders en Nota's van Uitgangspunten (PUK's en NVU's).²⁴ Beide soorten documenten zijn kaderstellend voor bouwprojecten. Vóór de inwerkingtreding van de *Woonagenda 2020-2023* werd de ambitie – buiten een aantal keer 30% sociaal – vrijwel niet genoemd in PUK's en NVU's, terwijl er sinds 2009 dus wel een ambitie was om betaalbare woningen te realiseren.²⁵

Gemeentelijke woningbouwambities sinds 2009

De gemeente heeft al sinds 2009 betaalbaarheidsambities met betrekking tot woningbouw. Net als in de huidige *Woonagenda 2020-2023*, werden de betaalbaarheidsambities in eerdere beleidsstukken (op één uitzondering na) geformuleerd als percentage van het aantal nieuwbouwwoningen. Deze ambities zijn in de loop van de tijd wel wisselend ingevuld.

De ambitie om van de nieuwbouwwoningen 30% sociale huurwoningen te realiseren is sinds 2009 niet veel veranderd. Zo is het percentage gedurende de jaren gelijk gebleven. Wel is het niveau waarop het percentage gerealiseerd moest worden (voor de hele stad, per stadsdeel of per project of gebied) veranderd.

Wat betreft de middeldure woningen is de procentuele ambitie én het niveau van de ambitie door de jaren veranderd. Zo was er in 2009 een ambitie om 45% van de nieuwbouw in het middensegment te bouwen (huur- of koopwoningen) en is dit in de *Woonvisie 2017-2030* veranderd in de ambitie om voor de nieuwbouw 20% middeldure huur te realiseren. Met de *Woonagenda 2020-2023* is ook de categorie 'betaalbare koopwoningen' aan de ambities voor sociale- en middeldure huurwoningen toegevoegd (met als *streven* 20% van de nieuwbouw in deze categorie te realiseren).²⁶

In de *Woonvisie 2017-2030* zien wij dat de ambitie zowel in percentages als in absolute aantallen is geformuleerd. Dit is, afgezien van een genoemd aantal sociale woningen (1.200) in de *Programmabrief betaalbare woningbouw*, in recentere beleidsdocumenten niet overgenomen. De ambitie is in de *Woonagenda 2020-2023* alleen in percentages geformuleerd.²⁷

²⁴ Planuitwerkingskaders en Nota's van Uitgangspunten zijn documenten waarin voorwaarden zijn vastgelegd waar een plan van een ontwikkelaar aan moet voldoen om gemeentelijke medewerking te krijgen.

²⁵ Intern document 'Overzicht_PUK_&_NVU_totaal.xls'.

²⁶ RIS167788 Raadsvoorstel 'Voorstel van het college inzake Woonvisie Den Haag 2009-2020', Bijlage Woonvisie Den Haag 2009-2020, College van Burgemeester en Wethouder, 3 november 2009, p.56; RIS173030 Brief 'Aan de slag: Coalitieakkoord Den Haag 2010-2014 PvdA, VVD, D66 en CDA 21 mei 2010, Gemeenteraad, 27 mei 2010, p.29; RIS273442 Discussienota 'Vertrouwen op Haagse Kracht: coalitieakkoord 2014-2018, D66, PvdA, HSP, VVD, CDA', Gemeenteraad, 26 juni 2014, p.26; RIS296833 Raadsvoorstel 'Woonvisie Den Haag 2017-2030', bijlage Woonvisie Den Haag 2017-2030, College van Burgemeester en Wethouders, 19 april 2017, p.11,16,26; RIS299794 Overig 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities: Coalitieakkoord 2018-2022, Gemeenteraad, 29 mei 2018, p.14; RIS301880 Raadsvoorstel 'Voorstel van het College inzake Woonagenda 2019-2023', College van Burgemeester en Wethouders, bijlage Woonagenda 2019-2023, 26 februari 2019, p.11-15; RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54.

²⁷ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020; RIS305713 Raadsmededeling 'Programmabrief betaalbare woningbouw: Haags samen wonen', College van Burgemeester en Wethouders, 7 juli 2020, p.8.

Aanbevelingen: verbeterpunten op het gebied van doelomschrijving en rapportage aan de gemeenteraad

Zoals aangegeven is de belangrijkste conclusie van onze verkenning dat de gemeente haar betaalbaarheidsambitie voor middeldure huurwoningen nagenoeg behaalt, maar dat er in Den Haag tegelijkertijd minder nieuwe betaalbare woningen worden gerealiseerd dan de gemeente zou willen.²⁸ Ook concluderen wij dat de gemeente de laatste jaren actief stuurt op de realisatie van haar betaalbaarheidsambitie.

Op basis van ons onderzoek doen we vier aanbevelingen met betrekking tot de wijze van doelbeschrijving en rapporteren aan de gemeenteraad. Deze lichten we hieronder nader toe.

1. Maak helder dat de betaalbaarheidsambitie is gericht op toegevoegde nieuwbouwwoningen

In de betaalbaarheidsambitie voor nieuwbouwwoningen is niet duidelijk of het gaat om toegevoegde (gerealiseerde) woningen of in aanbouw genomen woningen.

In de *Eerste voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw* wordt gerapporteerd over het aantal gerealiseerde (betaalbare) woningen en het aantal in aanbouw genomen woningen. Doordat in de *Tweede halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw* alléén gerapporteerd wordt over de in aanbouw genomen woningen, is niet duidelijk waar de ambitie precies op ziet.²⁹

Enkel op basis van de wijze waarop in de recente *Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020* in de tabellen gerapporteerd wordt, is te herleiden dat de ambitie gericht is op het 'totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen'.³⁰

2. Stel doelen voor betaalbare woningbouw ook in absolute aantallen

De betaalbaarheidsambitie zijn beschreven als *percentages* van het aantal gerealiseerde woningen. Daardoor is de situatie ontstaan dat er volgens de beleidsverantwoording in relatieve zin voldoende betaalbare woningen zijn gebouwd, terwijl er in *absolute aantallen* wel minder woningen zijn gebouwd dan wat uit de nieuwbouwambitie volgt. Omdat de totale nieuwbouwambitie van 4.000 woningen per jaar niet wordt gerealiseerd, worden er ook minder betaalbare woningen gerealiseerd.³¹

²⁸ Er worden niet alleen minder middeldure nieuwbouwhuurwoningen dan de gemeente zou willen, maar ook minder sociale en goedkope huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Zie Figuur 1 voor een overzicht van de verschillende categorieën nieuwbouwwoningen.

²⁹ RIS309554 Commissiebrief 'Eerste voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 13 juli 2021; RIS311729 Commissiebrief 'Tweede halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 23 februari 2022.

³⁰ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17,21,25.

³¹ 'Toevoegingen naar type', website Den Haag in cijfers, <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/Overzichten/Wonen-en-woningmarkt/>, bezocht: 21 februari 2022.

3. Overweeg ook een ambitie te formuleren voor goedkope huurwoningen die gerealiseerd worden door private ontwikkelaars

Hoewel het bouwen van goedkope huurwoningen, naast het bouwen van middeldure huurwoningen, bijdraagt aan het realiseren van meer betaalbare huurwoningen in Den Haag, is hier geen ambitie voor geformuleerd. De gemeenteraad kan overwegen voor deze categorie ook een ambitie te formuleren en het college hierover te laten rapporteren. Zeker omdat het aandeel goedkope huurwoningen in 2020 substantieel was: met 271 woningen ging het om 12% van de totaal opgeleverde nieuwbouw.³²

4. Laat alle toekomstige rapportages aansluiten op de gemeentelijke betaalbaarheidsambitie

In de *Voortgangsrapportages betaalbare woningbouw* wordt te globaal gerapporteerd over de gemeentelijke ambitie voor betaalbare nieuwbouwwoningen. In deze rapportages telt de gemeente de categorie *goedkope huurwoningen* – waarvoor géén ambitie is geformuleerd³³ – bij de categorie *middeldure huurwoningen*.³⁴ Hierdoor is op basis van deze rapportages niet te achterhalen in hoeverre de gemeentelijke betaalbaarheidsambitie wordt bereikt. In de recente *Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020* wordt wel afzonderlijk gerapporteerd over goedkope huur en middeldure huur.³⁵ Wij raden aan om deze manier van rapporteren over de betaalbaarheidsambitie in alle toekomstige rapportages aan te houden.³⁶

Daarnaast geldt de gemeentelijke betaalbaarheidsambitie voor heel Den Haag en per project of per gebied.³⁷ Op dit moment rapporteert de gemeente echter alleen op het niveau van de gehele stad. Hierdoor heeft de gemeenteraad beperkt inzicht in bijvoorbeeld de ontwikkelingen per stadsdeel.

Bovenstaande aanbevelingen hebben wij verwoord in een raadsvoorstel. De rekenkamer hoopt u met deze brief en het raadsvoorstel te ondersteunen bij uw controlerende en kaderstellende taken rondom de gemeentelijke uitdagingen met betrekking tot betaalbare woningbouw.

Met vriendelijke groet,



H.A. (Manus) Twisk
voorzitter

³² RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17, 25.

³³ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.15-16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54;

³⁴ RIS309554 Commissiebrief 'Eerste voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 13 juli 2021; RIS311729 Commissiebrief 'Tweede halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwprogrammering betaalbare woningbouw', College van Burgemeester en Wethouders, 23 februari 2022.

³⁵ RIS311824 Commissiebrief 'Voortgangsrapportage Woonagenda 2020-2023', Bijlage 1 Voortgangsrapportage Woonagenda 2019-2020, College van Burgemeester en Wethouders, 23 maart 2022, p.17,21,25.

³⁶ We gaan er hierbij vanuit dat de raad aanbeveling 3 overneemt.

³⁷ RIS305711 Raadsbesluit 'Voorstel van het college inzake Actualisatie Woonagenda', Bijlage Woonagenda 2020-2023, Gemeenteraad, 16 juli 2020, p.15-16; RIS304121 'Samen voor de stad: coalitieakkoord 2019-2022', Bijlage, College van Burgemeester en Wethouders, 9 december 2019, p.54;

Reactie college van burgemeester en wethouders



Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Rekenkamer Den Haag
t.a.v. de heer H.A. Twisk
Postbus 16079
2500 BB Den Haag

Datum
30 augustus 2022

Onderwerp
Bestuurlijke reactie rekenkameronderzoek thema betaalbare
woningbouw

Uw kenmerk
RK/2022.17
Ons kenmerk
DSO/10351445
Contactpersoon
Annemiek Stroosma
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Wonen
Telefoonnummer
0703534854
E-mailadres
annemiek.stroosma@denhaag.nl

Geachte heer Twisk,

Met dank en waardering voor uw verkenning naar het thema betaalbare woningbouw voldoen wij graag aan uw verzoek om een bestuurlijke reactie (RK/2022.17).

De woningnood in Den Haag is groot. Mensen staan te springen om een betaalbare woning. Zowel voor wat betreft de beschikbaarheid als de betaalbaarheid is er in Den Haag op dit moment onvoldoende woningaanbod. Dit resulteert in schaarste, lange wachttijden, oplopende woonlasten en soms ook leefbaarheidsproblemen. Het is van groot belang dat de voor Den Haag onmisbare beroepsgroepen ook in de stad een woning kunnen vinden. De woningbouwopgave heeft voor het college dan ook hoge prioriteit. Door op verschillende manieren te sturen op de nieuwbouwproductie en ingrepen te doen in de bestaande woningvoorraad, wil het college zorgdragen voor voldoende aanbod van betaalbare woningen.

Met de Woonagenda 2020 – 2023 is de afgelopen periode de sturing op de nieuwbouwopgave geïntensiveerd. Als onderdeel van de nieuwbouwopgave heeft het college een Urgentieprogramma sociale en betaalbare woningbouw geïnitieerd. Ons college monitort de woningbouwproductie twee keer per jaar met een voortgangsrapportage. De voortgangsrapportage geeft de gemeenteraad overzicht en inzicht in de ontwikkelingen in de planvoorraad, het aantal in aanbouw genomen en te nemen woningen, de segmentering van de bouwproductie en de opleveringen (zodra de jaarcijfers daarover bekend zijn).

De Rekenkamer Den Haag heeft de inzet en de werkwijze van ons college aan een onderzoek onderworpen. Daaruit heeft de Rekenkamer in een brief een aantal aanbevelingen aan ons college gedaan. Onderstaand geven wij puntsgewijs een reactie op de aanbevelingen.

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
T 14070
www.denhaag.nl

Reactie op de aanbevelingen

1. *In de rapportages aan de gemeenteraad over betaalbare woningbouw zou helder moeten worden gemaakt dat de betaalbaarheidsambitie toegevoegde (gerealiseerde) woningen betreft.*

De ambities met betrekking tot 30% sociale huur en 20% middeldure huur gelden uiteraard voor gerealiseerde, opgeleverde nieuwbouwwoningen. De percentages van de *in aanbouw* genomen woningen vormen echter een belangrijke graadmeter van de voortgang die het college boekt in het realiseren van de ambities op dit vlak. Vanuit de gemeente wordt er dan ook primair gestuurd op het moment van start bouw. Het moment van start bouw is namelijk de graadmeter voor beschikbaarheid grond, beschikbaarheid vergunning, financiering en duidelijkheid partners. Het college acht het daarom wenselijk dat in de programmabegroting naast de indicator 'oplevering' ook 'start bouw' als indicator wordt opgenomen.

Op het moment dat de rapportage over 2021 werd opgesteld waren de cijfers over opgeleverde nieuwbouwwoningen nog niet beschikbaar. Om die reden zijn enkel de cijfers gepresenteerd voor de in aanbouw genomen woningen. De intentie is om in de voortgangsrapportage betaalbare woningbouw zowel over het aantal in aanbouw genomen woningen als de opleveringen te rapporteren, mits gegevens tijdig beschikbaar zijn.

2. *Naast een formulering over het procentuele aandeel van betaalbare nieuwbouwwoningen per project of gebied – zou de gemeenteraad ook een ambitie over het aantal betaalbare woningen in absolute aantallen kunnen formuleren. Daarmee wordt inzichtelijker of er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Nu is het nog zo dat de ambitie (van het beoogde percentage betaalbare woningen) wordt gehaald, terwijl er toch (te) weinig betaalbare woningen worden gerealiseerd. Dit komt omdat het totaal aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen achterblijft bij de ambitie en er dus in absolute aantallen ook (te) weinig betaalbare woningen worden gebouwd.*

De aanbeveling om meer te sturen op absolute aantallen betaalbare woningen is begrijpelijk. Het college doet dit in beginsel ook met de ambitie om 4.000 woningen per jaar in aanbouw te nemen, waarbij gestuurd wordt op een aandeel van 30% sociale en 20% middeldure huurwoningen. De inzet van het gemeentelijk apparaat is er ook op gericht om deze ambitie, die uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd moet worden, in besluitvorming en vergunningen optimaal te faciliteren. We zien daarbij dat door de actieve inzet van de gemeente in de afgelopen periode, de bouwproductie ook is gegroeid richting de ambitie.

Met meer actief grondbeleid (eigen grondposities van de gemeente benutten voor woningbouw) heeft de gemeente meer invloed op te realiseren aantallen dan met het huidige, overwegend faciliterende grondbeleid. Ook bij actief grondbeleid is het echter zo dat de gemeente niet zelf bouwt, en dus altijd deels afhankelijk blijft van derde partijen, zoals ontwikkelaars, corporaties en aannemers. De gemeente kan, zoals ook aangegeven bij opmerking 1, weliswaar afdwingen wát er gebouwd gaat worden, maar niet dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Met andere woorden, de gemeente is goed in staat om te sturen op percentages, maar minder goed in staat om te sturen op absolute aantallen, aangezien zij zelf geen woningen realiseert.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10351445

3. *De gemeenteraad kan overwegen een ambitie voor de realisatie van goedkope huurwoningen te formuleren omdat deze categorie ook bijdraagt aan het realiseren van betaalbare woningen.*

Deze aanbeveling van de Rekenkamer om ook een ambitie te formuleren voor goedkope huurwoningen is niet doelmatig. In het geval van sociale huurwoningen stuurt Den Haag bewust op langjarige beschikbaarheid voor de voorraad (minimaal 50 jaar). De toevoeging aan de definitie van goedkope huur van het zinnetje 'en waarover dus geen afspraken zijn gemaakt' maakt dat in de praktijk de gemeente geen invloed en geen garantie heeft op het langjarig behouden van de huurwoningen in het goedkope segment bij en na de oplevering.

Overigens kunnen ook private partijen hetzij middels de doelgroepenverordening (RIS308714) en bestemmingsplan (straks omgevingsplan), hetzij via privaatrechtelijke afspraken, verplicht worden om huurwoningen voor een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens te verhuren. Hierbij komt wel een belangrijke taak bij de gemeente te liggen op het gebied van handhaving van de regels in doelgroepenverordening en bestemmingsplan of omgevingsplan, dan wel contractmanagement, en indien nodig procederen bij de rechtbank, wanneer het gaat om privaatrechtelijke afspraken. Dit is anders bij corporaties, aangezien die een wettelijke taak hebben ten aanzien van het tegen sociale huurprijzen verhuren van woningen aan lagere inkomensgroepen en deze ook voor deze doelgroep beschikbaar te houden.

Den Haag hanteert de ambitie om 30% sociale huurwoningen te realiseren door een toegelaten instelling (corporatie), waarbij verhuur door een private belegger als (minder gewenst) alternatief geldt voor het geval het echt niet lukt om de woningen aan een toegelaten instelling te koppelen. In de voortgangsrapportage wordt deze categorie 'sociale marktwoning' genoemd.

4. *Laat alle toekomstige rapportages aansluiten op de gemeentelijke betaalbaarheidsambitie. De voortgangsrapportages kunnen daarmee meer inzicht geven in hoe het staat met de realisatie van de betaalbaarheidsambitie. Momenteel wordt bijvoorbeeld in enkele rapportages de nieuwbouwcategorie goedkope huur bij middeldure huur geteld, terwijl voor de goedkope huur géén ambitie is geformuleerd.*

Deze aanbeveling om in de voortgangsrapportages betaalbare woningbouw onderscheid te maken tussen goedkope en middeldure huur neemt het college over voor de toekomstige voortgangsrapportages.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



Ilma Merx



Jan van Zanen

Nawoord rekenkamer

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 augustus 2022 een bestuurlijke reactie op de bevindingen ten aanzien van de rekenkamerbrief over betaalbare woningbouw gegeven.

Het college geeft een reactie op alle aanbevelingen die de rekenkamer heeft gedaan gereageerd. In dit nawoord reageert de rekenkamer op deze reacties.

Aanbeveling 1

Aanbeveling

Maak helder dat de betaalbaarheidsambitie is gericht op toegevoegde nieuwbouwwoningen

Reactie college

Het college geeft expliciet aan dat de ambities met betrekking tot 30% sociale huur en 20% middeldure huur gelden voor gerealiseerde, opgeleverde nieuwbouwwoningen. De percentages van de *in aanbouw* genomen woningen vormen echter een belangrijke graadmeter van de voortgang die het college boekt in het realiseren van de ambities op dit vlak. Vanuit de gemeente wordt er dan ook primair gestuurd op het moment van start bouw. Het moment van start bouw is namelijk de graadmeter voor beschikbaarheid grond, beschikbaarheid vergunning, financiering en duidelijkheid partners. Het college acht het daarom wenselijk dat in de programmabegroting naast de indicator 'oplevering' ook 'start bouw' als indicator wordt opgenomen.

Op het moment dat de rapportage over 2021 werd opgesteld waren de cijfers over opgeleverde nieuwbouwwoningen nog niet beschikbaar. Om die reden zijn enkel de cijfers gepresenteerd voor de in aanbouw genomen woningen. De intentie is om in de voortgangsrapportage betaalbare woningbouw zowel over het aantal in aanbouw genomen woningen als de opleveringen te rapporteren, mits gegevens tijdig beschikbaar zijn.

Reactie rekenkamer

De rekenkamer onderschrijft het belang van inzicht in het proces van het aantal woningen die in aanbouw zijn. De aanbeveling heeft als achtergrond het belang van een heldere vergelijking met de betaalbaarheidsambitie. Uiteraard kan er niet gerapporteerd worden over cijfers die (nog) niet beschikbaar zijn, maar dit zou het college dan aan moeten geven aan de gemeenteraad. Het is duidelijker en transparanter als in de voortgangsrapportages expliciet is opgenomen dat de betaalbaarheidsambitie betrekking heeft op de gerealiseerde woningen, maar dat hierover geen actuele cijfers beschikbaar zijn en dat daarom alleen gerapporteerd wordt over de in aanbouw genomen woningen.

Aanbeveling 2

Aanbeveling

Stel doelen voor betaalbare woningbouw ook in absolute aantallen.

Reactie college

De aanbeveling om meer te sturen op absolute aantallen betaalbare woningen is begrijpelijk. Het college doet dit in beginsel ook met de ambitie om 4.000 woningen per jaar in aanbouw te nemen, waarbij gestuurd wordt op een aandeel van 30% sociale en 20% middeldure huurwoningen. De inzet van het gemeentelijk apparaat is er ook op gericht om deze ambitie, die uiteindelijk door marktpartijen gerealiseerd moet worden, in besluitvorming en vergunningen optimaal te faciliteren. We zien daarbij dat door de actieve inzet van de gemeente in de afgelopen periode, de bouwproductie ook is gegroeid richting de ambitie.

Met meer actief grondbeleid (eigen grondposities van de gemeente benutten voor woningbouw) heeft de gemeente meer invloed op te realiseren aantallen dan met het huidige, overwegend faciliterende grondbeleid. Ook bij actief grondbeleid is het echter zo dat de gemeente niet zelf bouwt, en dus altijd deels afhankelijk blijft van derde partijen, zoals ontwikkelaars, corporaties en aannemers. De gemeente kan, zoals ook aangegeven bij opmerking 1, weliswaar afdwingen wát er gebouwd gaat worden, maar niet dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Met andere woorden, de gemeente is goed in staat om te sturen op percentages, maar minder goed in staat om te sturen op absolute aantallen, aangezien zij zelf geen woningen realiseert.

Reactie rekenkamer

De rekenkamer constateert dat een ambitie over het aantal betaalbare woningen in absolute aantallen enkel een specificering is van reeds bestaande ambities: 4.000 woningen per jaar met een aandeel van 30% sociale en 20% middeldure huurwoningen, respectievelijk 1.200 sociale en 800 middeldure huurwoningen. Het expliciet in voortgangsrapportages benoemen van deze bestaande ambities in absolute aantallen bij het gerealiseerde aantal sociale en middeldure huurwoningen, zou tot meer inzicht voor de gemeenteraad leiden en de raad meer mogelijkheden geven haar controlerende taak uit te voeren.

Aanbeveling 3

Aanbeveling

Overweeg ook een ambitie te formuleren voor goedkope huurwoningen die gerealiseerd worden door private ontwikkelaars

Reactie college

Deze aanbeveling van de Rekenkamer om ook een ambitie te formuleren voor goedkope huurwoningen is niet doelmatig. In het geval van sociale huurwoningen stuurt Den Haag bewust op langjarige beschikbaarheid voor de voorraad (minimaal 50 jaar). De toevoeging aan de definitie van goedkope huur van het zinnetje ‘en waarover dus geen afspraken zijn gemaakt’ maakt dat in de praktijk de gemeente geen invloed en geen garantie heeft op het langjarig behouden van de huurwoningen in het goedkope segment bij en na de oplevering.

Overigens kunnen ook private partijen hetzij middels de doelgroepenverordening (RIS308714) en bestemmingsplan (straks omgevingsplan), hetzij via privaatrechtelijke afspraken, verplicht worden om huurwoningen voor een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens te verhuren. Hierbij komt wel een belangrijke taak bij de gemeente te liggen op het gebied van handhaving van de regels in doelgroepenverordening en bestemmingsplan of omgevingsplan, dan wel contractmanagement, en indien nodig procederen bij de rechtbank, wanneer het gaat om privaatrechtelijke afspraken. Dit is anders bij corporaties, aangezien die een wettelijke taak hebben ten aanzien van het tegen sociale huurprijzen verhuren van woningen aan lagere inkomensgroepen en deze ook voor deze doelgroep beschikbaar te houden.

Den Haag hanteert de ambitie om 30% sociale huurwoningen te realiseren door een toegelaten instelling (corporatie), waarbij verhuur door een private belegger als (minder gewenst) alternatief geldt voor het geval het echt niet lukt om de woningen aan een toegelaten instelling te koppelen. In de voortgangsrapportage wordt deze categorie ‘sociale marktwoning’ genoemd.

Reactie rekenkamer

De rekenkamer onderkent dat onze omschrijving van *Goedkope huur* – waarin we expliciet spreken over woningen die niet gereguleerd zijn (niet verhuurd door woningbouwcorporaties) en waarover dus géén afspraken zijn gemaakt over de minimale periode dat een woning als goedkope huurwoning verhuurd zal worden – ongelukkig geformuleerd is.

Zoals het college zelf aangeeft kunnen ook private partijen verplicht worden om een huurwoning voor een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens te verhuren. Dit betekent dat de gemeente invloed uit kan oefenen op de realisatie van goedkope huurwoningen. Hoewel de beschikbaarheid van een dergelijke goedkope huurwoning minder lang zal zijn dan van een sociale huurwoning gerealiseerd door een corporatie, kan het met de huidige krapte op de woningmarkt juist wel wenselijk zijn om hier een ambitie op te formuleren. Temeer ook omdat voor de middeldure huur wel een ambitie is geformuleerd en de invloed van de gemeente op het langjarig behouden van middeldure huurwoningen eveneens beperkt is.