

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Schuttersveld 9, 2316 KG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
071 523 9090
www.hollandrijnland.nl

BAN: NL87BNGH0285113992
KvK: 27365539
BTW: NL813768068B01

Datum: 30 november 2020
Kenmerk: UIT-20-20139



Onderwerp: Planlijst Woningbouw 2020

Geacht college,

De gemeenten in Holland Rijnland werken op basis van de Regionale Woonagenda samen aan de woonopgave. Jaarlijks brengen we hiervoor de woningbouwprogrammering in beeld. Met deze brief bieden wij u de Planlijst Woningbouw 2020 aan. Deze planlijst toetsen we in bijgaande Monitor aan de afspraken in de Regionale Woonagenda. Daarnaast informeren wij u over de regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Om de voortgang van de woningbouwplannen en daadwerkelijke realisatie van woningbouw te borgen, verzoeken wij u deze planlijst binnen 3 maanden te aanvaarden.

Monitor 2020 Regionale Woonagenda Holland Rijnland

Jaarlijks monitoren we de voortgang van de woningbouwontwikkeling op basis van de afspraken in de Regionale Woonagenda. Voor deze monitor is gebruik gemaakt van de planlijst woningbouw Holland Rijnland 2020, zoals deze door de deelnemende gemeenten is ingevuld. Ter aanvulling zijn gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de Staat van Zuid-Holland en [waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) gebruikt. De monitor is de basis voor het bestuurlijk gesprek en een middel om met elkaar de voortgang van de afspraken in de Regionale Woonagenda te borgen.

Hierin valt een aantal zaken op.

- Realisatie: we bouwen redelijk naar behoefte.
- Woningbehoefteraming: er zijn voldoende plannen in de regio. In subregio Oost zien we echter dat de plannen wat achterblijven bij de behoeftecijfers en in West zien we meer plannen dan de behoefte om de bouwstroom constant te houden.



Daarnaast zien we in subregio Noord dat de gemeente Noordwijk op dit moment meer plannen heeft dan de beschikbare maximale programmeerruimte van 130%.

- Sociale huur: in Holland Rijnland is 31% van de voorraad een sociale huurwoning en is het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen 31% (planlijst 2019 25%). Daarmee voldoet de regio als geheel aan de doelstelling van 25% sociale huur in nieuwbouwplannen. De verdelingen over de regio is echter niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen.
- Middensegment (goedkope koop en middenhuur): in Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment 14%. De doelstelling voor het middensegment (20%) wordt in de regio dus niet gehaald. Ook de verdeling over de regio ligt ver uit elkaar.
- Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): in de regio wordt 71,5% van de nieuwbouwplannen binnen BSD gerealiseerd en 28,5% buiten BSD. Van de plannen buiten BSD wordt 18% gebouwd op basis van bestuurlijke afspraken.

Wij constateren dat het financieel en ruimtelijk gezien moeilijk is de doelstellingen op het gebied van sociale huur en het middensegment te behalen. Wij beschouwen het als positief dat de provincie gaat kijken hoe zij gemeenten hierbij extra kan ondersteunen met de Knelpuntenpot, de Vliegende Brigade en het introduceren van een subsidieregeling voor sociale huurwoningen. Daarentegen lopen we tegen (nieuwe) regelgeving aan, zoals rond Stikstof, PFAS, ontheffing Wet natuurbescherming en de Aanvullingsregeling Geluid. Uw hulp bij het stroomlijnen van processen, wordt zeer gewaardeerd.

Bestuurlijke Tafel Ruimte en Wonen

Op 4 november hebben wij de eerste resultaten uit de Monitor besproken met de gedeputeerde. Tijdens dit overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De provincie gaat begin volgend jaar de behoeftcijfers actualiseren. Deze worden voor de zomer 2021 verwacht. We verwachten dat de behoefte in onze regio wederom hoger uitvalt. Nieuwe plannen kunnen bijdragen om extra woningen voor de verschillende doelgroepen te realiseren.
- Gemeenten hebben uitgesproken ook meer plannen te willen ontwikkelen in het middensegment.
- De provincie werkt aan een subsidieregeling sociale huur en aan een regeling voor nieuwbouwwoningen in het middensegment. Wij zijn positief over de extra ondersteuningsmogelijkheden en benieuwd naar de nieuwe regelingen.
- De provincie gaat kijken of ze middelen voor de versnelling van de woningbouw kan inzetten, om de procedures rond de Wet Natuurbescherming bij de Omgevingsdienst Haaglanden te versnellen.

Evaluatie Regionale Woonagenda

Voor de zomer 2020 hebben we de Regionale Woonagenda geëvalueerd. Naar aanleiding van de evaluatie hebben we de volgende zaken opgepakt:

- de afspraken voor sociale huur (25% netto toevoegingen in nieuwbouwplannen) en het middensegment (20% netto toevoeging in nieuwbouwplannen voor middeldure huur tot € 1.000 of goedkope koop tot € 200.000) is herbevestigd.





- we hebben een werksessie georganiseerd over juridische instrumenten om de bouw van sociale huur en middensegment te versnellen.
- we hebben afgesproken de monitor vanaf 2021 uit te breiden met realisatiecijfers voor sociale huur en het middensegment. Vraag is of de provinciale planmonitor hierin kan ondersteunen.
- we zijn gestart met een regionale verkenning naar locaties voor tijdelijke huisvesting. Dit kan een nieuwe locatie zijn, maar ook het herinrichten van een bestaande voorraad (transformatie of splitsen van woningen) en deze inzetten met tijdelijke contracten.
- we zijn aan het uitzoeken welke afspraken we kunnen maken over onderscheidende en aantrekkelijke woongebieden, woonmilieus en doelgroepen. Dit om in te spelen op de toenemende vraag in regio naar woningen voor eenpersoonshuishoudens.

Druk op de fysieke ruimte

Gezien de grote druk op de fysieke ruimte in onze regio vragen wij een creatieve opstelling in het kader van bestaande restricties, zoals het bouwen van woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Gemeenten zoeken naar mogelijkheden om binnenstedelijk te verdichten, bijvoorbeeld in plan Braassemerland en de onorthodoxe locaties in Alphen aan den Rijn. Het is echter niet waarschijnlijk dat we volledig binnenstedelijk aan de grote woningbouwopgave kunnen voldoen.

Kwalitatief lukt het in sommige gemeenten nu al bijna niet meer om binnenstedelijk aan de opgave te voldoen. De kans voor vertraging is daar relatief groot. Het is vooral een uitdaging om te voorzien in de behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen, gezien de aard van deze locaties. Daarnaast wordt ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten, spoedzoekers, statushouders en asielzoekers een beroep gedaan op de beperkt beschikbare ruimte. En is ruimte nodig voor klimaatadaptief, natuurinclusief en duurzaam bouwen.

De regio werkt aan een Dashboard verstedelijking en landschap met 4 extreme ruimtelijke ontwikkelrichtingen. Hierin brengen we de verschillende ruimtelijke opgaven, waaronder wonen, integraal in beeld. Bij het maken van keuzes trekken wij graag samen op met de provincie.

In uw reactie op de planlijst en monitor 2019 geeft u aan pas in 2022, bij het verschijnen van de nieuwe behoefteberekeningen, een aantal buitenstedelijke locaties wil heroverwegen. Gezien de grote druk op de woningmarkt dringen wij erop aan om hierover al eerder met de regio en de gemeenten in gesprek te gaan.

Tot slot

De gemeente Noordwijk gaat binnenkort met u in gesprek over de woningbouwplannen. Op basis hiervan worden de plannen in overeenstemming gebracht met de kaders, voor zover dat op dit moment nog niet het geval is. In de regio is afgesproken dat de overprogrammering in Noordwijk niet ten koste zal gaan van de programmeerruimte van andere gemeenten in de subregio, waar nog veel plannen in ontwikkeling zijn.





In uw brief van maart 2020 heeft u tot slot bedenkingen geplaatst bij een deel van de ontwikkeling van Dever Zuid en Geestwater. Over dit deel vindt nu constructief overleg plaats tussen uw organisatie en de gemeente Lisse.

Verder zijn we verheugd met het feit dat op 5 maart 2020 provincie, rijk en de gemeenten Katwijk en Wassenaar bestuurlijke afspraken hebben gemaakt over de ontwikkeling van voormalig vliegveld Valkenburg, waarmee de realisatie van in totaal 5600 woningen een stap dichterbij is gekomen. Wij kijken uit naar het ontwerp bestemmingsplan, dat momenteel word voorbereid.

Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen en nieuwe ontwikkelingen. En zien uw reactie met belangstelling binnen 3 maanden tegemoet.

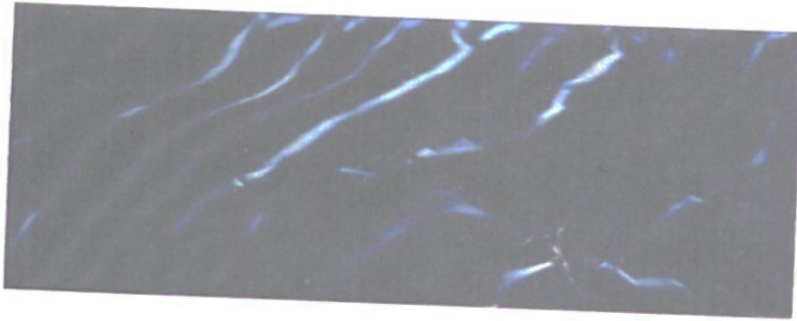
Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,
de secretaris – directeur, de voorzitter,



Bijlage 1 – Monitor 2020 Regionale Woonagenda Holland Rijnland
Bijlage 2 – Planlijst Woningbouw 2020 (vertrouwelijk)



01.12.20



Overheid
- 8 DEC. 2020

- 1 DEC. 2020

