

Regionale Realisatieagenda Wonen - Regio Holland Rijnland (regionale woondeal)

20-1-2023

Ondertekenaars

- College van GS van de Provincie Zuid-Holland
- Colleges van Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten:
 - Alphen aan den Rijn
 - Hillegom
 - Kaag en Braassem
 - Katwijk
 - Leiden
 - Leiderdorp
 - Lisse
 - Nieuwkoop
 - Noordwijk
 - Oegstgeest
 - Teylingen
 - Voorschoten
 - Zoeterwoude
- Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
- Bestuurders van de woningcorporaties:
 - STEK
 - Woningstichting Sint Antonius van Padua
 - Rijnhart Wonen
 - Habeko Wonen
 - Woningstichting Nieuwkoop
 - Dunavie
 - Ons Doel
 - Portaal
 - De Sleutels
 - Stichting Woondiensten Aarwoude
 - MeerWonen
 - Woonforte
 - Woonzorg Nederland
- Koepel van woningcorporaties, Holland Rijnland Wonen
- Bestuurders van de waterschappen:
 - Hoogheemraadschap van Rijnland
 - Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Ondersteuningsverklaring

- Regio Holland Rijnland
- Bouwend NL
- Netbeheerder
 - Liander
- Drinkwaterbedrijven:
 - Oasen
 - Dunea
- Huurdersorganisaties:
 - Huurders in Holland Rijnland
 - Woonbond

Inhoudsopgave

Overwegingen	3
Rollen en verantwoordelijkheden	5
Regio specifieke context.....	6
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	6
Betaalbaarheid.....	9
2. Versnellingsafspraken	10
3. Samenwerking en sturing	11
4. Kritische succesfactoren en ondersteuning.....	13
Water en bodem sturend.....	14
Stikstof.....	14
Mobiliteit en infrastructuur	15
Geluid.....	15
Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid	15
Toekomstbestendig bouwen.....	16
Schaarse middelen, materialen en menskracht	17
Nutsvoorzieningen.....	17
Streven naar complete steden en dorpen	17
Procedures	18
Handtekeningen.....	18
Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen en -locaties	19
Bijlage 2: Aanvullende nog uit te werken onderwerpen	23
Bijlage 3: Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen	28
Bijlage 4: Versnellingsprojecten vanuit de gemeenten en woningcorporaties	35

Overwegingen

- De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koopwoningen en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen in de afgelopen tien jaar. De bevolking is daarbij sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei komende jaren en in ieder geval tot en met 2030 doorzet. De vraag naar woningen is groot, maar het aanbod is beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om op korte termijn te kunnen doorbouwen en plannen in de periode tot en met 2030 te kunnen realiseren is het nodig keuzes te maken en gerichte maatregelen in te zetten.
- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht op de woningmarkt wordt met het **Rijksprogramma Woningbouw** nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen bruto tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van deze woningen betaalbaar zijn vanaf 2025. Nationaal is daarom de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment, waarvan 50.000 woningen door de corporaties (middenhuursegment van €850 tot €1.000) nodig. Gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk maken samen wederkerige afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de onderliggende programma's en is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken over de ambities op provinciaal niveau en in deze woondeal op regionaal niveau.
- Tussen de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO) en het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland (hierna: college van GS) zijn op 13 oktober 2022 "**Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland**" gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale opgave. Het college van GS spant zich er in de periode 2022 t/m 2030 voor in dat er bruto 235.460 woningen worden toegevoegd. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland.
- De behoefte aan woningen in de regio Holland Rijnland bedraagt 30.500 woningen netto in de periode 2022 t/m 2030. In de geactualiseerde inzet voor de woonopgave Zuid-Holland (vastgesteld door college van GS op 4 oktober 2022) geeft het college van GS aan dat het zetten van stappen op de **kritische succesfactoren randvoorwaardelijk** is om aan de ambitie voor het aantal woningen en de kwalitatieve ambitie te voldoen.
- Daarnaast heeft het college van GS de ambitie uit de samenwerkingsafspraken onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan minimaal de helft door corporaties wordt gebouwd¹. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur², middenhuur (€850 - €1.000)³ en betaalbare koop onder €355.000⁴. De minister voor VRO, het college van GS, de regio Holland Rijnland, de gemeenten en de corporaties streven ernaar dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. In de regio Holland Rijnland wordt deze ambitie over het aandeel sociaal en betaalbaarheid in de programmering en het toegroeien naar 30% in de bestaande voorraad, vastgelegd in de **Regionale Woonagenda** (hierna: RWA). Verderop in deze paragraaf staat een meer uitgebreide omschrijving wat deze RWA inhoudt.
- In deze regionale realisatieagenda wordt een doorvertaling naar de regio gemaakt van de ambities in de **Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland** tussen Rijk en provincie Zuid-Holland. Met deze regionale realisatieagenda's worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen partijen hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze realisatieagenda opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De genoemde partijen zien de regionale realisatieagenda's als een

¹ De corporaties staan aan de lat voor 250.000 sociale woningen en 50.000 woningen middenhuur in het segment twee derde betaalbaar.

² Sociale huur: volgens de wet geregelde huurprijs (gemaximeerd).

³ Prijspeil 2020

⁴ Met betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de €355.000, prijspeil 2022. Deze grens is gebaseerd op de NHG-grens 2022 en is bevroren als het gaat om de definitie betaalbare koopwoning.

wederzijdse inspanningsverplichting. Partijen houden elkaar aan het maximaal haalbare, niet het onmogelijke.

- De colleges van burgemeester en wethouders (hierna: colleges van B&W), het college van GS, de colleges van dijkgraaf en (hoog)heemraden (hierna: college van D&H) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: minister voor VRO), het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland en de bestuurders van de corporaties in de regio Holland Rijnland bevestigen dat ze gezamenlijk **alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken** in deze regionale realisatieagenda.
- **Water en bodem sturend** is onmisbaar voor een toekomstbestendig Zuid-Holland. Het is van het grootste belang dat dit bij de inpassing van woningen integraal en in een vroeg stadium wordt meegenomen. Samen met partners (marktpartijen, huurdersorganisaties, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties) zetten de overheden, corporaties en private partijen zich in om op een toekomstbestendige manier huizen te bouwen.
- In deze regionale realisatieagenda ligt het accent op de bouwopgave tot en met 2030 en wordt de verbinding gelegd met de **breder opgeven**. Het gaat hierbij om het bouwen van woningen, maar ook om het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningennet, beweegvriendelijkheid en modulaire bouw, et cetera. Woningen dienen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid moeten een grote impuls krijgen door de woningbouw, en aanvullende voorzieningen waaronder de onderwijsinfrastructuur in de volle breedte dienen te worden gerealiseerd.
- Naast het realiseren van nieuwbouw is het ook belangrijk om aandacht te hebben voor de **bestaande woningvoorraad**. In Nederland zijn meer instrumenten nodig om de prijsstijgingen, de misstanden en de excessen in de bestaande woningvoorraad aan te pakken. In de huidige marktomstandigheden zorgt het gebrek aan instrumenten voor cumulatie van problemen. Er is meer regulering en sturing nodig. Het Rijk werkt onder andere via de verschillende Rijksprogramma's aan oplossingen en wetgeving die mogelijkheden biedt tot gerichte overheidsinterventies. In deze realisatieagenda wordt ook om inspanningen van het Rijk gevraagd voor instrumentarium voor provincie en gemeenten om te (kunnen) interveniëren in de woningmarkt.
- Deze realisatieagenda wordt **jaarlijks geactualiseerd** en is onderdeel van het cyclisch proces dat overheden, corporaties en steunverklaring gevers met elkaar gaan starten in het eerste kwartaal van 2023 en dat de komende acht jaar blijft doorlopen, waarbij knelpunten worden opgelost om te komen tot de doelen die zijn opgenomen in deze realisatieagenda.
- Het door Holland Rijnland en het college van GS parallel met deze realisatieagenda vast te stellen regionale **woningbouwprogramma 2022** is gekoppeld aan deze regionale realisatieagenda. Hierdoor komen de locaties die door regio, gemeenten en provincie Zuid-Holland zijn vastgesteld in het woningbouwprogramma 2022, in aanmerking voor toegang tot rijksinstrumenten, zoals de Woningbouwimpuls en andere (financiële) mogelijkheden. Elke gemeente is hierbij verantwoordelijk voor de eigen bijdrage aan de regionale afspraken en via deze weg uiteindelijk ook voor het geheel van de nationale bouwopgave. De definitieve ruimtelijke beoordeling vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan.
- In de regio Holland Rijnland is er in de vorige bestuursperiode een aantal regionale beleidsproducten opgeleverd, waaronder de **Regionale Omgevingsagenda 2040** (hierna: ROA). Hierin heeft de regio Holland Rijnland ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de regio integraal en in samenhang afgewogen op basis waarvan er binnen de regio afspraken zijn gemaakt over de grote verstedelijkingsopgaven.
 - Het college van GS hebben hiervan kennis genomen, maar hierop geen akkoord gegeven, mede omdat de looptijd van de ROA (2040) verschilt met die van de regionale realisatieagenda (tot en met 2030).
 - Naast de ROA wordt de Regionale Woonagenda Holland Rijnland uit 2018 geactualiseerd. In de RWA worden nadere afspraken tussen gemeenten gemaakt over woningbouw in de regio. De geactualiseerde RWA is vanaf 15 december 2022 ter inzage aangeboden. Raden en andere belanghebbenden zijn gevraagd een

zienswijze in te dienen. Besluitvorming over de RWA door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland is voorzien op 28 juni 2023. Daarna gaat deze ter vaststelling naar GS.

- In de nieuwe RWA luidt het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente. Daarnaast spannen partijen zich in om vanaf 2025 minimaal twee derde betaalbare woningen op te nemen in de woningbouwprogrammering van gemeenten. Van deze twee derde wordt de helft door corporaties gebouwd. Deze regionale realisatieagenda loopt vooruit op dit al lopende proces van de te actualiseren RWA, waarvan afronding is beoogd eind juni 2023. Gezien het proces omtrent de RWA is het ondertekenen van deze realisatieagenda voor gemeenten **onder voorbehoud van** vaststelling van de RWA. Indien andere uitgangspunten in de RWA worden vastgelegd dan in de regionale realisatieagenda, dan gaan partijen daarover in overleg met elkaar.
- Met de koepel Huurders in Holland Rijnland is het proces van de totstandkoming van de realisatieagenda gedeeld. Zij hebben bij het ontstaan van de agenda geen actieve rol gehad. Op provinciaal niveau heeft de Woonbond meegesproken. De woondeal wordt na ondertekening verder uitgewerkt in de **lokale prestatieafspraken**.
- Het ondertekenen van deze realisatieagenda is **onder voorbehoud van bespreking** in de gemeenteraden, de provinciale staten, het algemeen bestuur van de waterschappen en met de directeurs van de woningcorporaties.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Eén overheid:** Gemeenten, provincie, waterschappen, regio Holland Rijnland en het Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze in werking treedt - de Omgevingswet.
- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Zo nodig hakt het college van B&W knopen door.
 - Gemeenten spreken af om in regionaal verband af te stemmen en samen te werken. Dit gebeurt al in de Gemeenschappelijke Regeling Holland Rijnland (hierna: GR). Een van de artikelen in de GR bepaalt dat Holland Rijnland een verantwoordelijkheid heeft voor regionaal woonbeleid. In de vast te stellen RWA worden nadere afspraken gemaakt.
- De **minister voor VRO** is de trekker voor de nationale opgave voor versnelling van de woningbouw. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's. Deze wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau. De minister voor VRO is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en het omgevingsprogramma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten** van de provincie verantwoordelijk

voor het gebiedsgerichte aanjagen, coördineren, afwegen en sturen op de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, waarbij elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad. De provincie bevordert door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium en/of aangepaste omgevingsdocumenten op provinciaal niveau zal onderdeel uitmaken van de wet versterking regio volkshuisvesting. Zo nodig hakken GS knopen door.

- Vanuit de waterschappen hebben het **college van D&H** de waterstaatkundige verzorging van een gebied ten doel. Met inzet van kennis en advies zorgen waterschappen voor de weging van het water, en bodembelang in planprocessen en het verlenen van omgevingsvergunningen. De waterschappen zijn een volwaardige partner en zijn daarmee vroegtijdig (vanaf de verkenningsfase) betrokken in het planproces.
- **Woningcorporaties** hebben vanuit de Woningwet de kerntaak om te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het bestuur van een woningcorporatie maakt een goede afweging binnen de brede volkshuisvestelijke opgave en spant zich in om de beschikbare investeringscapaciteit voor de korte termijn zo optimaal mogelijk in te zetten voor het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen.
- Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave op een toekomstbestendige manier te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de **woningbouwketen** essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties, marktpartijen, netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties bij de regionale realisatieagenda.

Regio specifieke context

- De ROA en de RWA laten zien dat er nadere randvoorwaardelijke ontwikkelingen en investeringen nodig zijn om de regio verder te ontwikkelen en te laten bloeien. De regio en gemeenten hebben daartoe aangegeven te willen gaan werken aan een **regionale investeringskaart**. Deze regionale investeringskaart is breder dan alleen woningbouw. In deze investeringskaart komen diverse proposities en investeringsopgaven naar voren die noodzakelijk zijn voor verdere ontwikkelingen in de regio. Door slim te koppelen met rijks- en provinciale programma's, opgaven en ambities zijn doorvertalingen naar benodigde investeringen goed te maken. Overleg over deze investeringskaart moet in 2023 nog met de provincie plaatsvinden. Bij de investeringskaart wordt gebruik gemaakt van het jaarlijks te actualiseren regionaal woningbouwprogramma.
- Belangrijk en specifiek voor de regio is de **hinder van vliegverkeer van en naar de Luchthaven Schiphol**. Een deel van de nieuwbouwplannen is gelegen binnen de 45 c.q. 48 Lden contour. Het ministerie van BZK spant zich in om op rijksniveau mogelijke knelpunten vanuit vliegverkeer van en naar de Luchthaven Schiphol op te lossen. Bestaande overleggen verlopen via de BRS-structuur Schiphol en de BO VRO. In de NOVEX Schiphol wordt verbinding gelegd met woningbouwprogramma's en bijbehorende woondeals.
- In relatie tot deze regionale realisatieagenda zijn de volgende **beleidsstukken** relevant:
 - De regionale huisvestingsverordening
 - Provinciaal Omgevingsbeleid (onder andere 3ha locaties, binnenstedelijk-buitenstedelijk, compensatie bedrijfsterreinen)
 - NOVEX Zuidelijke Randstad, NOVEX Schiphol en NOVEX Groene Hart.

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

In de realisatieagenda worden de locaties van de huidige woningbouwplannen zo concreet mogelijk opgenomen. Er is een 'foto' gemaakt van de huidige plannen (tabel 1), aangevuld met een

overzicht van locaties (bijlage 1). Locaties, die op dit moment nog vertrouwelijk zijn, zijn nog niet opgenomen. Naast de opgenomen locaties zijn er kleinere of minder complexe woningbouwplannen verspreid over de regio. Ook deze zijn van waarde voor het realiseren van de doelstelling.

Door het hebben van voldoende plancapaciteit, kunnen vertragingen in ontwikkeling van locaties ook worden opgevangen door de ontwikkeling van andere locaties naar voren te halen. Ook kunnen gemeenten locaties hiervoor aandragen, die nog niet de status hebben van "aanvaarde" locaties. Eerste toetssteen in deze discussies is of deze locaties kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot en met 2030, En uiteraard gelden voor zulke locaties de normale afwegingscriteria waaronder ruimtelijke criteria als de ladder voor duurzame verstedelijking, de benodigde investeringen in infrastructuur, water en bodem leidend en leefbaarheid. We gaan over dergelijke locaties in gesprek met elkaar. Dit gesprek over deze locaties is ook van belang voor de borging van de woningbouw na 2030.

Het rijk is overigens voornemens de Ladder voor duurzame verstedelijking te evalueren.

We hebben een **gezamenlijke opgave**. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 (bruto) woningen nodig. Om op de woningbehoefte in te spelen is het nodig om 30.500 woningen in de regio Holland Rijnland te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. De gemeenten, regio Holland Rijnland, provincie en Rijk zetten zich, in samenwerking met waterschappen, corporaties en de andere partijen, in voor de realisatie van de ambitie zoals opgenomen in tabel 1.

- Tabel 1 is een **weergave van het regionale woningbouwprogramma ('foto')** van de regio Holland Rijnland in de periode 2022-2030. Dit overzicht is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma 2022. De laatste twee kolommen geven de huidige programmering van de corporaties aan. Opmerkingen bij de tabel:
 - In kwantitatieve zin zijn er genoeg plannen om aan de opgave te voldoen.
 - Wat aandacht nodig heeft is het realiseren van plannen, het hard maken van zachte plannen en het verdere stappen zetten om het aandeel sociaal en betaalbaar in de programmering verder op te hogen.
- Inzet vanuit Rijk en provincie is om:
 - Minimaal een derde van het totaal door woningcorporaties te laten bouwen (sociale huur en het middenhuursegment tussen €850-€1.000) en dat marktpartijen de andere 1/3 gaan bouwen (betaalbare koop- en huurwoningen). In totaal wordt gestreefd naar minimaal twee derde betaalbare woningen in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van €355.000. De regio Holland Rijnland en gemeenten bekrachtigen deze inzet in het traject van de RWA.
 - Te komen tot **meer balans in de woningvoorraad** in de regio en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten (fair-share). Deze evenwichtige verdeling is gericht op het toegroeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. De regio en gemeenten bekrachtigen deze inzet in het traject van de Regionale Woonagenda.
- **Woningcorporaties** stellen zich op grond van de woningwet ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. De woningcorporaties binnen de regio Holland Rijnland zijn hiervoor natuurlijke partners van overheden en huurdersorganisaties. Met beiden sluiten zij prestatieafspraken en corporaties dragen naar redelijkheid bij aan de woonvisies van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. In het kader van deze bovenlokale woondeal werken de deelnemende woningcorporaties samen in Holland Rijnland Wonen en spannen zij zich in voor de realisatie van deze regionale woondeal. Deze corporaties zijn de eerste partner om binnen het kader van hun wettelijke, volkshuisvestelijke taak goede, duurzame en betaalbare woningen in leefbare buurten voor gemengde groepen te behouden en hebben de ambitie om 13.000 betaalbare woningen tot 2030 te realiseren (*). In tabel 1 is een deel van deze ambitie in aantallen opgenomen.

Gemeente en corporaties spannen zich in om voor deze ambitie waar te maken (onder andere meer grondpositie).

- De cijfers betreffen wederzijdse inspanningsverplichtingen. Deze aantallen zijn enkel mogelijk als er oplossingen komen voor de **kritische succesfactoren**.
- In het proces om te komen tot deze regionale realisatieagenda is gebleken dat nog niet alle gemeenten de gegevens eenduidig hebben ingevuld. Partijen spreken af om gezamenlijk in te zetten op het verbeteren van de kwaliteit van de data van de foto van het woningbouwprogramma uiterlijk voor 1 juli 2023.

Tabel 1: Indicatieve weergave woningbouwprogramma 2022								
Aantallen regio Holland Rijnland								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid ⁵			Aantal woningen door corporaties(*)	
				Sociale huur-woningen ⁶	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen tot aan de betaalbaarheids-grens (€355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	4.030	3.754	3.856	973	195	445	216	8
2023	5.952	5.327	5.184	2.774	147	239	718	0
2024	6.280	5.913	2.604	2.267	1.053	369	1.340	20
2025	7.117	6.716	2.181	2.379	738	920	1.998	43
2026	6.232	6.201	1.749	1.785	646	691	1.316	77
2027	4.045	3.954	1.529	1.001	651	348	1.870	35
2028	2.189	2.189	911	553	144	217	675	93
2029	1.902	1.859	795	619	190	394	608	153
2030	1.308	1.308	636	322	50	70	364	0
Totaal	39.055*	37.221*	19.445	12.673	3.814	3.693	9.105	429
% van totaal			50%	32%	10%	9%		

Bijlage 1 geeft een overzicht van de volgende bouwlocaties binnen de regio Holland Rijnland:

- Projecten binnen de regio die een MIRT- of WBI-subsidie hebben ontvangen
- Lijst met 100+-locaties
- Projecten waarvoor de provincie subsidies heeft verstrekt
- Mogelijke woningbouwontwikkeling locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Bijlage 2 is een 'Overzicht bouwlocaties en projecten'. Via de nog op te richten '**Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland**' (zie hoofdstuk 3 Versnellingsafspraken) blijven Rijk, provincie, gemeenten, waterschappen, corporaties, private partijen, nutsbeheerders, huurdersorganisaties en andere partijen met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde kritische succesfactoren ten behoeve van de realisatie aan te pakken. In het regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland 2022 zijn de door de colleges van B&W en het college van GS vastgestelde woningbouwplannen opgenomen.

In deze regionale realisatieagenda staan bouwlocaties uit het vastgestelde woningbouwprogramma 2022 waarover gemeenten afspraken willen maken om zo versnelling op korte termijn (bij

⁵ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximaal van €1.000 per maand (prijsspeil 2020) en koopwoningen tot aan €355.000. Zie ook opmerking bij format afsprakenkader Rijk-regio over hoogte NHG-grens)

⁶ Aantal van de bruto nieuwbouw

voorkeur voor 2025) te realiseren. Deze locaties en eventuele kritische succesfactoren voor de realisatie daarvan zijn opgenomen in bijlage 4. Deze lijst is dynamisch en nadrukkelijk niet uitputtend. Als projecten zijn gerealiseerd of de knelpunten zijn opgelost verdwijnen projecten van de lijst, en als er zich knelpunten voordoen bij locaties kunnen andere locaties worden opgenomen op de lijst, et cetera. Het beoogde gremium om deze afspraken te maken is de op te richten 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland', waarover in hoofdstuk 3 verder wordt uitgeweid.

Betaalbaarheid

- De regio zet zich ervoor in dat twee derde van de woningen tot en met 2030 in het betaalbare segment⁷ worden gerealiseerd. We erkennen echter dat voor een deel van de plannen de programmering al vastligt. Om een betrouwbare partner te zijn en de gewenste versnelling niet te frustreren worden contracten (anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen) niet opengebroken. In de overige plannen wordt de programmering bijgestuurd in lijn met de betaalbaarheidsambities.
- In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Oftewel het maximale wordt gevraagd, maar niet het onmogelijke. Alle gemeenten in Holland Rijnland hebben zich uitgesproken om in het bij te bouwen programma 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar na te streven.
- Bij een ongewijzigd beleid voor woningbouw is in het regionale woningbouwprogramma 2022 een realisatie van 19.175 betaalbare huur- en koopwoningen vanuit de regio voorzien. Van iets meer dan 10.000 woningen is de prijsklasse nog onbekend⁸. Dit biedt ruimte om het aandeel **betaalbaar op te hogen**.
- De minister voor VRO zal in de in de voorbereiding zijnde **Wet versterking regie op de Volkshuisvesting** zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk. Daarnaast is extra instrumentarium nodig om af te dwingen dat de realisatie van sociale woningbouw door corporaties wordt uitgevoerd, ook als de grond niet in bezit is van de gemeente.
- In de **Nationale Prestatieafspraken** met de woningcorporatiesector is opgenomen dat woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De woningcorporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van ten minste 10.000 sociale huurwoningen en 430 middeldure huurwoningen. Conform afspraken tussen Rijk en Aedes neemt het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet af. Tot 2025 blijft het huidige aandeel van 32% ten minste gelijk.
 - Gemeenten zetten zich, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hiertoe zetten de instrumenten in die ze tot hun beschikking hebben, zoals het verkennen van **actief grondbeleid**. In geval gemeenten geen eigen grondposities hebben, zijn zij hiervoor afhankelijk van de medewerking van marktpartijen.
- In de deze realisatieagenda is opgenomen dat de gemeenten zoveel mogelijk inzetten op **verdichting**, om zo het omliggende landschap zoveel mogelijk te besparen. Echter, enkele gemeenten lopen tegen de grenzen van de Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) aan en willen daarom buitenstedelijk bouwen. Het college van GS wil vooral de focus leggen op het realiseren van harde plannen en het omzetten van zachte plannen naar harde plannen. Indien dit leidt tot een belemmerende factor bij het halen van de betaalbaarheidsambities,

⁷ Onder het betaalbare segment vallen:

- Sociale huurwoningen met een prijs tot de sociale huurgrens (BZK werkt aan vernieuwde definitie van sociale huurwoningen).
- Middenhuur: huurwoningen €1.000 per maand
- Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot €355.000 (niet door woningcorporaties te realiseren)

⁸ Het woningbouwprogramma van projecten die verder in de toekomst liggen is nog niet uitgekristalliseerd.

waaronder het streven om door te groeien naar 30% in de sociale voorraad, dan kan dit onderwerp worden meegenomen bij de versnellingsafspraken.

2. Versnellingsafspraken

- Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd. Het is daarom **cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn**. Hierbij bezien we het gehele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door het ministerie van BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
 - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
 - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise, bijvoorbeeld door inzet van de Vliegende Brigade en het vroegtijdig betrekken van de provincie bij nieuwe ontwikkelingen.
 - Vroegtijdig (in de verkennings- of initiatiefase) betrekken van de waterschappen in het planproces.
 - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
 - Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit.
- Over de woningbouwprogrammering maken partijen de volgende afspraken:
 - Partijen continueren de afspraak om in te zetten op maximaal 130% plancapaciteit. Zo kan de provincie juridische zekerheid bieden aan alle, door het college vastgestelde, in het regionale woningbouwprogramma opgenomen projecten.
 - Het is van belang om te streven naar realistische, harde⁹ plancapaciteit.
 - Gemeenten, regio en provincie komen in het eerste kwartaal van 2023 samen om de projectenlijst van het vastgestelde regionale woningbouwprogramma te bezien hoe hard de verschillende plannen zijn, hoe groot de kans op realisatie is en hoe zachte plannen hard kunnen worden gemaakt. Daartoe worden zachte en harde plannen, waarvan wordt verwacht dat die niet meer gerealiseerd gaan worden waar mogelijk geschrapt of verplaatst naar de reservecategorie, zodat ze niet meetellen voor de maximale programmeerruimte en kansrijke plannen niet programmatisch blokkeren. Daarmee kan binnen de maximale programmeerruimte, ruimte worden gemaakt voor projecten uit de reservecategorie. Daarbij weegt mee of het toe te voegen project bijdraagt aan de betaalbaarheidsdoelstellingen. Deze check gebeurt na vaststelling van het regionale woningbouwprogramma 2022.
 - Gemeenten spreken af de planregistratie Wonen *up to date* te houden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Gemeenten, regio en provincie actualiseren jaarlijks gezamenlijk de planlijst en bepalen samen welke (realistische) plannen als harde plancapaciteit op te nemen in het regionale woningbouwprogramma. Deze regionale realisatieagenda, waarvan het woningbouwprogramma onderdeel uitmaakt, vormt de basis voor bijdragen van Rijk en provincie om woningbouwprojecten mogelijk te maken, zoals Woningbouwimpulsgelden.
 - Tussentijds naar voren schuiven van kansrijke plannen, passend binnen het provinciaal Omgevingsbeleid, die tot 2030 snel te realiseren zijn, als hard plan. De provincie staat hier positief tegenover.
 - De provincie, regio en gemeenten spannen zich in om te sturen op een realistische plancapaciteit binnen de maximale programmeerruimte. Scherpe monitoring van de woningproductie en van de harde en zachte plancapaciteit wordt gebruikt als

⁹ Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.

aanvullend instrument om onder- en overproductie te voorkomen en tijdig bij te sturen.

- De gemeenten spannen zich in voor het afgeven van **voldoende vergunningen** voor de realisatie van het regionale aandeel van de provinciale woningbouwopgave en betrekken **vroegtijdig de waterschappen** in het planproces (verkenning/initiatiefase).
- Het college van Dijkgraaf & Heemraden spant zich in om de kritische succesfactoren '**water en bodem sturend**' en '**toekomstbestendig bouwen**' **tijdig in te brengen in het planproces** waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.
 - De waterschappen werken parallel aan een concreet voorstel. Wanneer het voorstel gereed is wordt de inhoud besproken met de partijen.
- Partijen willen gezamenlijk nog nader uitwerken of er afspraken moeten worden gemaakt maken over: Woon-zorgvisie¹⁰; Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken; Herstructurering; Vakantieparken; Duurzaam en toekomstbestendig bouwen; Ruimtelijke ordeningsaspecten; Flexibele woningen; Transformeren van vastgoed. Deze onderwerpen staan beschreven in Bijlage 2. Vanaf 2023 wordt gezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden.

3. Samenwerking en sturing

- Een handtekening van Rijk, provincies, regio, gemeenten en waterschappen in regionaal verband onder deze woondeal heeft implicaties. Duidelijk moet zijn wat de rol van eenieder is in de woondeal. Overheden werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in. De opgave wordt uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.
- De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke **landelijke monitor voortgang woningbouw**. Daarnaast wordt de voortgang op het oplossen van knelpunten besproken in het cyclisch proces tussen overheden, woningcorporaties en de steunverklaarders op de Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland.
 - De woningbouwaantallen worden door gemeenten periodiek geactualiseerd in het provinciale registratiesysteem wonen t.b.v. het vaststellen van de jaarlijkse woningbouwprogrammering. Hierdoor worden woningbouwplannen bijgesteld op basis van de meest recente inzichten. De ambitie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de voorliggende regionale woondeal, welke jaarlijks wordt herzien
- Er is tussen **VNG, IPO en BZK** afgesproken een interbestuurlijke monitor voortgang woningbouw te maken. Hierin zijn definitie afspraken gemaakt en er is afgesproken dat deze monitor gebruikt wordt om de woningbouwopgave te monitoren.
- Met het oog op het behalen van de doelen van de **monitor regionale realisatieagenda** gaan de gemeenten, de corporaties in de regio, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van BZK afspraken maken over monitoring en voortgang van de woningbouw en de aanpak op de kritische succesfactoren. De frequentie van het regulier overleg wordt onderling bepaald.
- Partijen maken gebruik van een nieuw gremium genaamd de '**Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland**' (bestuurlijk en ambtelijk). Deze tafel is erop gericht de afspraken uit de monitoring te bespreken en nieuwe afspraken te maken om thematische knelpunten op te lossen en woningbouwprojecten te versnellen. De focus hierbij ligt zowel op de kritische succesfactoren in de algemene zin en op het versnellen van de voortgang van concrete projecten. Ook de samenwerking komt hierbij aan bod. De kerngroep van de realisatieagenda¹¹ bereidt in het eerste kwartaal van 2023 een voorstel voor de inrichting, de frequentie van overleg en de besprekspunten. Bij de eerste bijeenkomst in het eerste

¹⁰ Tussenakkoord 'Samen werken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap (2021-2030)': Gemeenten starten in 2021 met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie.

¹¹ In de kerngroep zitten afgevaardigden van BZK, de provincie, de waterschappen, de regio en de corporaties.

kwartaal van 2023 wordt het overzicht van projecten en hun knelpunten betrokken. Naast de provincie, de gemeente(n), de regio Holland Rijnland, het hoogheemraadschap, het Rijk en corporaties zijn ook marktpartijen en afhankelijk van het vraagstuk kennisinstellingen netbeheerders, drinkwaterbedrijven en huurdersorganisaties uitgenodigd. Deze organisaties kunnen ook onderwerpen agenderen indien zij dat nodig achten.

- **Bestuurlijk Overleg Versnellingstafel Woningbouw** Holland Rijnland tussen de directeur Woningbouw BZK, de provincie, corporaties, waterschappen, de Bestuurlijke Tafel Wonen van Holland Rijnland en mogelijke andere direct betrokken partijen vindt twee keer per jaar plaats. Hierbij zijn aanwezig een afvaardiging van het ministerie voor VRO, een bestuurlijke afvaardiging vanuit het college van GS, de corporaties, de waterschappen, de Bestuurlijke Tafel Wonen van de regio Holland Rijnland en mogelijke andere direct betrokken partijen. De monitoring en voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de aanpak op de kritische succesfactoren worden hier structureel geagendeerd en besproken.
- De frequentie van regulier **ambtelijk overleg** over de voortgang van de regionale realisatieagenda wordt in onderling overleg tussen rijk, provincie en regio bepaald. Op ambtelijk niveau nemen hieraan het ministerie van BZK, de provincie, de regio, gemeenten, woningcorporaties, waterschappen en andere afgevaardigden vanuit de woondeal regio deel. De ambtelijke kerngroep bereidt de ambtelijke 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' voor, waaronder de monitoring en voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de aanpak op de kritische succesfactoren worden hier structureel geagendeerd en besproken.
- **Partijen** spreken af elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen die van invloed zijn en/of een raakvlak hebben met de afspraken genoemd in deze woondeal. Daarnaast spreken zij af om de projecten en kritische succesfactoren in deze woondeal jaarlijks aan te passen op basis van de laatste inzichten. De regionale realisatieagenda wordt daarmee een dynamisch document.
- Het **Rijk** informeert de provincie en de gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen. De **provincie** informeert gemeenten in de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld.
- **Energie en water:** energie en water (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. Met drinkwaterbedrijven, waterschappen en netbeheerders wordt in 2023 nader onderzocht welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet er toe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. Daarbij is het van belang en dat scherp wordt gemaakt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen.
- Intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg is belangrijk met als doel goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Daarom signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt.
- De colleges van B&W van de gemeenten uit de regio, het college van D&H, het college van GS en de minister voor VRO beseffen dat er ook ontwikkelingen zijn waar beperkt invloed op uitgeoefend kan worden, zoals de hoogte van de hypotheekrente en/of nieuwe inzichten, rond bijvoorbeeld klimaatscenario's. Daarnaast is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom zijn eerder in deze samenwerkingsafspraken passages opgenomen over het *continue gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten te tackelen*. De op te zetten 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland' vervult daarin een belangrijke functie.

4. Kritische succesfactoren en ondersteuning

Naar aanleiding van de realitycheck en de bestuurlijke gesprekken die zijn gevoerd over de opgave waar we gezamenlijk voor staan zijn onder meer de onderstaande kritische succesfactoren geïdentificeerd om tot versnelling te komen:

- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid
- Water en bodem sturend
- Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw (inclusief klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen, energieneutraliteit)
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluiting op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
- Procedures

Naast bovenstaande punten is het goed mogelijk dat er de komende maanden of jaren weer nieuwe, nu nog onbekende ontwikkelingen kunnen optreden die van invloed zijn op de realisatie. Daarom hebben we afspraken opgenomen over voortdurend het gesprek met elkaar om huidige en nieuwe knelpunten aan te pakken. In aanvulling hierop staat hieronder een nadere beschrijving van knelpunten waarvoor de regio aandacht vraagt.

Partijen zullen zich maximaal inspannen om elkaar de komende jaren te helpen en ondersteunen bij het vinden van oplossingsrichtingen voor deze ksf's. Niet om elkaar af te rekenen, maar wel om daarop aanspreekbaar te zijn: partijen kijken daarbij naar kansen en mogelijkheden en vragen daarbij het maximale van elkaar, niet het onmogelijke.

Voor alle opgenomen ksf's geldt dat deze daarom periodiek besproken zullen worden in de realisatieagendaoverleggen om de voortgang te monitoren. We kijken daarbij ook naar de economische ontwikkelingen, die sterke invloed kunnen hebben op de bouw van woningen. Daarbij worden de volgende vertrekpunten gehanteerd:

- Wanneer partijen tegen locatie- of regio specifieke knelpunten aanlopen voor de realisatie van de woningbouw worden deze ingebracht op de Versnellingsstafel/regionale bouwtafel. Indien er sprake is van locatie- of gebiedoverstijgende problematiek, dan kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsstafel.
- Wanneer er al een andere gebied specifieke, regionale of landelijke tafel is voor een kritische succesfactor wordt het knelpunt primair daar besproken en opgelost.
- BZK coördineert de opgaven die samenhangen met woningbouw waarvoor de inzet van het Rijk nodig is en fungeert als eerste aanspreekpunt (en indien nodig als toegangspoort) richting andere departementen.
- De minister van VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken.

Concrete hulp Minister

Rijk en medeoverheden zorgen ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op het besluitvormingsproces en de bouw van woningen, weg te nemen.

Door de minister voor VRO wordt ingezet op ondersteuning van de regio via onder meer:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook

andere regio's kunnen hier aanspraak op maken (denk aan WBI, VHF, regeling huisvesting aandachtsgroepen, expertteams).

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen, bijvoorbeeld via het Expertteam woningbouw of één van de taskforces. Ook wordt met de flexpoolregeling een bijdrage geleverd aan extra capaciteit voor provincies en gemeenten.
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.

Partijen blijven in contact als de middelen (geld of instrumentarium) onvoldoende blijken te zijn.

Daarnaast staat in bijlage 3 een aantal suggesties voor **oplossingsrichtingen**, welke door de regio naar voren zijn geschoven in het proces richting deze realisatieagenda. De opgenomen oplossingsrichtingen dienen als vertrekpunt van het gesprek tussen ondertekenaars en steunverklaarders. Genoemde oplossingsrichtingen zijn de **eerste inzichten** ten behoeve van het oplossen van de kritische succesfactoren. In 2023 worden deze verder verkend. In Holland Rijnland specifiek kunnen zij periodiek geagendeerd worden in de in hoofdstuk 3 'Samenwerkingsafspraken' besproken Versnellings tafel Wonen. Bijlage 4 'Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen' is een overzicht van versnellingslocaties die door gemeenten zijn aangedragen. Het betreffen door GS vastgestelde plannen opgenomen, die volgens de gemeenten opgelost dienen te worden om aan de gemaakte afspraken te kunnen voldoen.

Water en bodem sturend

We spreken af dat de brief van de minister van Infrastructuur en Waterstaat van 25 november 2022 over "Water en bodem sturend" met betrekking tot bebouwing uitgangspunt is voor nieuw te maken locatiekeuzes. Daarnaast zal de brief worden betrokken bij de klimaatbestendige realisatie van woningbouwlocaties die zijn opgenomen in het actuele regionale woningbouwprogramma 2022. Dit zal iets vragen van private en publieke partijen. Bovendien zal, zoals al is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening, in een bestemmingsplan waarin nieuwe woningbouw mogelijk wordt gemaakt, rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering en bodemdaling. Indien er locatie specifieke vraagstukken zijn bij de plannen die staan in het woningbouwprogramma 2022, dan kunnen partijen deze agenderen, liefst voor 1 september 2023. Waterschappen kunnen en willen op basis van kennis en expertise vroegtijdig adviseren bij projecten aan partijen in deze realisatieagenda. Partijen stellen dit op prijs.

Stikstof

De impact van het stikstofdossier op het realiseren van de woningbouwdoelstellingen is onzeker, maar in potentie groot. In Holland Rijnland zijn er drie mogelijke aanleidingen voor vertraging. Ten eerste het besluit tot een algemene rekengrens van 25 km voor alle stikstofbronnen. Dit heeft het risico voor de woningbouwplannen vergroot. Woningbouwplannen binnen 25 kilometer afstand krijgen hier mee te maken. Ten tweede brengt de recente gerechtelijke uitspraak waardoor de bouwvrijstelling is komen te vervallen onzekerheid mee. Ten derde vindt er in Holland Rijnland ook stikstofdepositie plaats vanuit zee. Die drie oorzaken leiden ertoe dat er extra capaciteit, expertise en tijd nodig is voor o.a. stikstofberekeningen, onderzoeken naar interne saldering of extra maatregelen ter voorkoming van significante nadelige gevolgen. Uitvoering hiervan werkt kostenverhogend en in potentie vertragend. Daarnaast vraagt het om extra capaciteit bij gemeenten, terwijl hieraan nu al een tekort is.

Het Rijk werkt aan een nationale aanpak. De regio Holland Rijnland is daarvan afhankelijk.

Partners roepen het Rijk op om:

- De urgentie van het stikstofdossier te onderkennen en hier aandacht voor te hebben en te blijven houden.
- De provincie, gemeenten en waterschappen in de regio roepen het Rijk op om zich in te zetten om op korte termijn met een oplossingsrichting te komen voor stikstof in relatie tot de bouwfase;

Partijen onderzoeken een robuust (bron)maatregelenpakket waarmee de afgesproken reductie van stikstofdepositie in de Zuid-Hollandse stikstofgevoelige natuurgebieden

wordt waargemaakt en de benodigde ruimte gegeven wordt aan economische ontwikkelingen, waaronder de woningbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met gebieden buiten de provincie die door ontwikkelingen binnen Zuid-Holland/Holland Rijnland worden aangetast.

Mobiliteit en infrastructuur

De regio Holland Rijnland focust op een aantal speerpunten binnen de woningbouwopgave. Hierbij zijn het versterken van de knooppunten en het concentreren van de verstedelijking rondom deze knooppunten belangrijke aandachtspunten. De realisatie van woningbouw is onderdeel van deze verstedelijking. Wonen, werk en voorzieningen moeten goed verbonden zijn. Echter, door de toegenomen verkeersdruk raken huidige netwerken overbelast. In relatie tot de mobiliteit en infrastructuur in de regio spreken partijen het volgende af:

- De regio Holland Rijnland brengt in 2023 in kaart wat de grote bereikbaarheids- en leefbaarheidsknelpunten zijn, gekoppeld aan de bestaande en toekomstige plannen voor wonen en werken, en welke financiering hiervoor nodig is en stemt dit af met de provincie. Het gaat daarbij om ontsluiting én (schone) mobiliteit. De regio Holland betreft het Rijk en de provincie om samen te komen tot een prioritering van projecten. De provinciale financiële middelen en fysieke inpassingsmogelijkheden om infrastructuur bij te bouwen zijn beperkt. Om de bouw niet te vertragen, is het daarom extra belangrijk de (toekomstige) mobiliteitskosten van ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig te bespreken om te kunnen prioriteren om het geheel betaalbaar te houden. Daarom beoordeelt de provincie met de mobiliteitstoets (voor)ontwerp bestemmingsplannen op de verkeerseffecten. Hierover worden procesafspraken gemaakt tussen partijen.
- De provincie en de gemeenten roepen het Rijk op om bij te dragen aan voldoende financiële middelen om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij onder andere infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden.
- De provincie en de gemeenten vragen het Rijk de toegezegde middelen uit het MIRT tijdig bij projecten te laten belanden
- Aandacht te houden voor de thema's leefbaarheid, groen, water en integraliteit in zaken rondom mobiliteit en de woningbouwopgave (alle partners).

Geluid

De Aanvullingswet geluid bevat de wet- en regelgeving over geluid onder de Omgevingswet. Met de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet treedt ook de Aanvullingswet geluid in werking. Dit gaat gepaard met een aantal beleidswijzigingen, waaronder een wettelijke verplichting om cumulatieve geluidbelasting mee te nemen in de verantwoording van ruimtelijke ontwikkelingen. In de rekenregels voor deze cumulatieve geluidbelasting is luchtvaart zodanig meegenomen, dat deze in een zeer groot gebied de dominante factor wordt. Dat lijkt een beperkende factor voor de woningbouwplanning van verschillende gemeenten in de regio te betekenen. In NOVEX Regio Schiphol wordt een oplossing voor deze beperking gezocht, als voorbereiding op een bestuurlijk overleg. In relatie tot geluid in de regio spreken partijen het volgende af:

- Alle partijen erkennen het belang van het terugdringen van geluidsoverlast voor een gezonde leefomgeving
- Te onderschrijven dat de nieuwe geluidsnormering rondom Schiphol mogelijk effect gaat hebben op de mogelijkheid van partijen om te voldoen aan de overeengekomen woningbouwdoelstellingen.
- In 2023 onderzoeken Rijk, provincie en gemeenten in de context van NOVEX-gebied Regio Schiphol de effecten van de aanpassing van de geluidsnormering, evenals naar mogelijk andere benodigde acties om deze effecten te mitigeren. De Omgevingsdienst wordt hier ook bij betrokken.

Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen om te voldoen aan de doelstellingen is een zeer grote opgave. Om de kwalitatieve doelstellingen van sociaal en betaalbaar in de regio Holland Rijnland op het gewenste niveau te brengen zijn meer middelen en instrumentarium noodzakelijk.

- De minister van voor VRO, in consultatie met partijen sturingsmogelijkheden onderzoekt voor Rijk, provincie en gemeenten om via juridische instrumentarium doorzettingsmacht te creëren, zodat er kan worden voorzien in de sociale en betaalbare woonopgave.
- Te voorzien in een definitie van sociale huur die garandeert dat er sprake is van langdurige sociale huur aan de doelgroep. Partijen leveren hier input op via de consultatie van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.
- De provincie is voornemens om het streven naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in regionaal verband en per gemeente te verankeren bij de aankomende herziening van het Omgevingsbeleid in het provinciaal Omgevingsbeleid.
- Rijk en provincie bieden gemeenten ondersteuning over welke sturingsmogelijkheden er zijn, zoals over welke juridisch instrumentarium er is om in de nieuwbouw van betaalbare woningen ook kwaliteitseisen op te kunnen nemen.
- De provincie gebruikt haar huidige en toekomstige instrumentarium om gemeenten te houden aan de in de regio gemaakte afspraken over betaalbaarheid en om gemeenten die niet voldoen aan de percentages betaalbaar aan te spreken en te bewegen.
- Het Rijk werkt toe naar een regulering van de middenhuur (voor nieuwbouw en de bestaande voorraad). De regio vraagt het Rijk snel duidelijkheid te verschaffen aan de markt over de exacte condities en grenzen van de uitbreiding van de huurregulering en de huurbescherming naar een deel van het vrije-sectorhuursegment en de regio Holland Rijnland inventariseert daarbij de wenselijkheid en mogelijkheid voor realisatie van middensegment door corporaties. Uitkomsten worden geïntegreerd in het proces van de Regionale Woonagenda.
- Rijk, provincie, gemeenten en woonregio's gaan in gesprek over de huidige systematiek van de WBI-financiering, waarbij provincie en gemeenten als suggestie meegeven om de voorwaarden voor betaalbaar aan te passen (zoals percentages cofinanciering).
 - Tot nu toe komen gemeenten niet in aanmerking voor de WBI zodra ze niet voldoen aan de ondergrens van 200 woningen. Gemeenten en provincie pleiten ervoor dat het Rijk voorwaarden voor de regeling aanpast, zodat gemeenten die met elkaar in een regionale woondeal zitten gezamenlijk een aanvraag kunnen indienen.
- In algemene zin willen GS, regio Holland Rijnland, woningcorporaties en gemeenten benadrukken dat om de kwalitatieve doelstellingen van twee derde betaalbaar te halen in deze regio er meer middelen en instrumentarium nodig zijn.
- Het geprogrammeerde aandeel woningen in het betaalbare segment op Valkenhorst blijft achter bij de ambities van het Rijk. Een verschuiving in het woningbouwprogramma op Valkenhorst zal grote financiële consequenties hebben. De grondeigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf, wordt echter beperkt door de voorwaarden die aan de grondexploitatie gesteld zijn. Daarbinnen zal een kwalitatieve verbetering van het plan niet opgevangen kunnen worden. Onder andere een middeleninjectie vanuit het oogpunt van volkshuisvesting is daarom hard nodig om de beleidsambities van het Rijk ook op deze locatie waar te kunnen maken. De minister staat ervoor open, zoals eerder ook al is toegezegd aan de gemeente Katwijk, om zich in te spannen te kijken naar de mogelijkheden om het aandeel betaalbare woningen op Valkenhorst in deelgebied 2 en 3 te verhogen.

Toekomstbestendig bouwen

Woningen die nu gebouwd worden moeten toekomstbestendig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze realisatieagenda spannen zich in om toekomstbestendig, klimaatadaptief, circulair, modulair en beweegvriendelijk en ten minste energieneutraal en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze hanteren hierbij bij het beoordelen van initiatieven - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptief gebouwde omgeving'. Deze is eind 2022 afgerond. Zolang de maatlat nog niet beschikbaar is, geldt het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland.

- Provincie, gemeenten en omgevingsdienst spannen zich in om het proces van de vergunningverlening voor soortenbescherming te versnellen;
- Op het moment dat de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', welke is gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, ingevoerd wordt neemt de regio dit aan als vigerende richtlijn;
- Het Rijk onderzoekt de mogelijkheid voor het aanpassen van landelijke wet- en regelgeving op het gebied van toekomstbestendig bouwen om eisen rondom toekomstbestendig bouwen recht te trekken en een gelijk speelveld te creëren.

Schaarse middelen, materialen en menskracht

Personeelstekorten (ook in relatie tot vergrijzing) in de gehele keten van de woningbouw (van planvorming tot realisatie) zijn een groot knelpunt bij realisatie. Het gaat dan o.a. om de tekorten bij (a) overheden/ambtelijke capaciteit, (b) rechterlijke macht en (c) bouwende en ontwikkelende partijen. Daarnaast is het noodzakelijk om tekorten aan (bouw)materialen op te lossen of over te stappen naar andere materialen, waarmee de voortdurende kostenstijgingen kunnen worden afgeremd. Partijen zetten zich in om daar een bijdrage aan te leveren.

- De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce Versnellen tijdelijke huisvesting worden uitgenodigd voor de eerste Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland om daar een blijvende actieve rol te spelen bij het vlottrekken van stagnerende projecten en het versnellen van de realisatie.

Nutsvoorzieningen

Energie en water (e.a. nutsvoorzieningen) zijn randvoorwaardelijk voor nieuwe woningbouwlocaties. De regio staat voor een verstedelijkingsopgave die leidt tot een grotere behoefte aan elektriciteit. Verzwaring van het elektriciteitsnet is op veel plaatsen op korte termijn urgent en noodzakelijk: netbeheerders Liander (verantwoordelijk voor de regionale distributie van elektriciteit) en TenneT (verantwoordelijk voor de landelijke distributie) hebben aangegeven dat er knelpunten gaan ontstaan in het netwerk en daarmee op de distributie van elektriciteit binnen onze regio. Een aantal gemeenten ervaart nu al signalen dat gebruikers en/of bedrijven niet kunnen aansluiten op het huidige net, en het niet aanpakken van de nutsvoorzieningen heeft als risico dat reeds voor 2030 de woningbouw stopt.

Een van de noodzakelijke oplossingen die naar voren geschoven wordt door de regio is het bouwen van een nieuw 150/50 kV station in het oostelijk deel van de regio. Om het huidige netwerk te versterken zijn er daarnaast extra investeringen nodig om van een zgn. 3 sterren netwerk richting een 5 sterren netwerk te gaan. Dat betekent extra investeren in een huidige transformatorstation in Sassenheim, met daarnaast een extra toe te voegen transformatorstation (150/50 kV station) in het oostelijk deel van onze regio. Gekozen is voor een nieuwe voorkeurslocatie in de Barrepolder binnen de gemeente Alphen aan den Rijn en er wordt nu niet meer onderzocht of, maar hoe dit mogelijk te maken is. De provincie steunt de inzet met de RES Holland Rijnland om de mogelijkheden van een warmtenet naar Alphen aan den Rijn en WLQ naar Leiden te onderzoeken. De Barrepolder ligt aan het begin van het vermoedelijke tracé en is daarmee kansrijk om deel te nemen. Verder willen we de initiatiefnemers voor de Barrepolder adviseren om de toekomstige warmtevraag zo goed mogelijk in beeld te brengen zodat deze warmtevraag in het proces, ook richting Gasunie, meegenomen kan worden. Gasunie werkt aan een landelijk waterstofnetwerk, te realiseren voor 2030. Provincie laat gezamenlijk met gemeente Alphen ad Rijn en werkorganisatie Groene Hart werkt een onderzoek uitvoeren naar het mogelijk vormen van een waterstofcluster in de regio waarbij onder andere Barrepolder wordt beschouwd.

De regio onderzoekt in 2023 met drinkwaterbedrijven en netbeheerders welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. Daarnaast moet de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland'.

Streven naar complete steden en dorpen

In de provincie Zuid-Holland wordt gestreefd naar sterke en vitale steden en dorpen waar mensen fijn wonen, werken en recreëren. Daarbij is het van belang dat de woonfunctie in balans moet zijn met werkgelegenheid en het voorzieningenniveau, zoals voldoende scholen, winkels, parken, en werkgelegenheid. De regio roept het Rijk op om:

- Te continueren met de 'Impulsaanpak winkelgebieden' om leegstaande ruimte boven winkels te benutten voor woningbouw. Daarbij is ook winst te behalen in het sneller

kunnen aanpassen van bestemmingsplannen om wonen boven winkels mogelijk te maken (van winkelbestemming naar gemengde bestemming).

- Partijen gaan in gesprek over de mogelijkheden (maatregelen en middelen) om bestaande bedrijventerreinen beter te kunnen benutten ten behoeve woningbouw en vice versa.

Procedures

De lange proceduretijd en het veelvoud aan proceduremogelijkheden leiden veelal tot vertraging bij woningbouwprojecten. De regio roept het Rijk en/of de provincie op om:

- Op korte termijn te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om bestaande procedures van wet- en regelgeving te verkorten, zonder hierbij het grondwettelijk recht op inspraak te schaden.
- Zich, binnen haar mogelijkheden, in te zetten voor een tijdige vergunningverlening en op een hoge jaarlijkse woningproductie om daarmee het woningtekort versneld in te lopen.

Handtekeningen

Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen en -locaties

Overzicht MIRT- en WBI-projecten

De tabel hieronder geeft een overzicht van de woningbouwprojecten binnen de regio Holland Rijnland die een MIRT-/WBI-subsidie hebben ontvangen.

Tabel 2: MIRT en WBI projecten regio Holland Rijnland		
	MIRT-projecten	WBI-projecten
	Versnellingsproject: <ul style="list-style-type: none"> • Knooppunt Leiden Centraal 	<ul style="list-style-type: none"> • Katwijk: Gebiedsontwikkeling Valkenhorst (voorheen PLV) • Leiden: Werninkterrein • Leiden: Lammenschansstrip • Leiden Campus: Stationsgebied • Leiden: De Zwijger • Alphen aan den Rijn: Rijnhaven Oost

Locaties met 100+/150+ geplande woningen op basis van het door GS vastgestelde regionaal woningbouwprogramma d.d. 24 januari 2023.¹²

Tabel 3: Sleutelprojecten		
Gemeente	100+ / 150+-project	aantal
Alphen a/d/ Rijn	Rijnhaven Oost	1540
	SHL Aarhof	303
	Stationsomgeving	257
	Westvaartpark	350
	De Centrale	216
	Dr. Sacharovlaan	190
	Herstructurering Rode Dorp	172
	Noorderkeerkring	167
	Nieuwe Sloot	300
	Bentwijck	212
Hillegom	SIZO	309
	De Witte Tulp	115
	Woonzorgzone	121
Kaag en Braassem	Beukenlaan	200
	Scholencluster Oude Wetering	113
	Braassemerland	1000
Katwijk	De Horn	203
	Hoornes	392
	Valkenhorst	5600
	Nieuw Rijnvaart	164
	Kleipetten	182
Leiden	De Zwijger	1232
	Hof36 - Avery Dennisonlocatie	444
	Gebiedsontwikkeling Verbeekstraat 1- 9	681
	Groenoord Fase 2	235
	Lammenschanspark/LeidseSchans Blok A	621
	LBSP Fysiologie - Schilperoortpark	289

¹² 100+ woningen voor de kleine gemeenten, 150+ voor de grotere gemeenten (Leiden, Katwijk en Alphen aan den Rijn)

	LEAD - Monuta & KPN-locatie	582
	Park More	1173
	Schoulslocatie	400
	Stationsgebied	1502
	Titus Brandsmalaan	200
	Verbeekstraat Jacobs	419
	Vijf Meilaan 210 - De Premier	321
	Vondelkwartier	1123
	Werninkterrein	460
	Zirkzee- en Rodenburglocatie	300
	Corantijnstraat	168
	De Ananas	374
	Kappa	161
Leiderdorp	Leidsedreef	310
		206
Lisse	Geestwater	459
Nieuwkoop	Ter Aar Noord Oost	350
	Buytewech-Noord	290
	Langeraar Noordwest/Waterzuivering	275
Noordwijk	Offem-Zuid	708
	Bronsgest	350
	Noordwijkerduin	300
	St. BAVO	715
Oegstgeest	Nieuw Rhijngest	842
	Frederiksoord-Zuid	142
	Overgeest	120
Teylingen	Nieuw Boekhorst	1226
	Langeveld	125
Voorschoten	Hooghkamer	149
	Starrenburg	360
	Intratuin	129
	Huize Bijdorp	177
Zoeterwoude	Verde Vista	550
Overige projecten		8.451
TOTAAL		39.055

Woningbouwlocaties die provinciale subsidie hebben ontvangen vanuit de subsidieregeling sociaal Holland Rijnland en de knelpuntenpot flexpoolmiddelen/vliegende brigade

Subsidieregeling sociaal 2021¹³

HRL-gemeente	Project	# woningen met subsidies
Leiden	Turkooios	49
Voorschoten	Jan Wagtendon straat	20
Hillegom	Graaf Janlaan	65
Lisse	Waterkanten fase 3	43
Teylingen	Hooghkamer fase 3	39
Katwijk	Petronella van Saxenstraat fase 2	63
Noordwijk	Diverse loc. landgoed Op den Houte ("Bavo")	45
Alphen	De Barones	52
Kaag en Braassem	Braassemerland fase 3,6,11.	50
TOTAAL		426

¹³ Gemeenten konden tot 31 december 2022 een aanvraag voor deze subsidie indienen en zijn in procedure om te worden beoordeeld. Deze zijn om die reden nog niet verwerkt in deze realisatieagenda. Subsidiebedrag voor de jaren 2021 en 2022 was totaal €5 mln.

Knelpuntenpot 2021 en 2022

	Project	#sociale huur	#middenhuur
2021	Alphen a/d Rijn 'Asfaltcentrale'	70	40
	Hillegom 'Savioschool'	35	
	Kaag en Braassem De Veense Campus	26	
	Leiden 'Rhijnvreugd'	30	30
	Lisse 'Rembrandtschool'	44	
	Nieuwkoop 'Ter Aar scholenlocaties'	16	
	Noordwijk 'Schippersvaartweg'	45	
	Teylingen 'Bloementuin'	30	
	Voorschoten 'Huize Blijdorp'	32	12
2022	Nieuwkoop "Lindelaan"	15	20
	Lisse 'Geestwatertoren'	45	
	Hillegom 'Patrimonium'	19	19
	Teylingen 'Arend Verkleijstraat'	68	
	Leiden 'Woningbouw Franck Bizetpad 1'	87	9
	Katwijk "Hoornes Noordoost"	71	43
	Noordwijk "Kantoorlocatie NWS"	22	

Mogelijke woningbouwontwikkeling locatie Gnephoek, gemeente Alphen a/d Rijn

- De locatie Gnephoek is in de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied op de locatie Gnephoek past echter niet binnen het vigerende provinciale Omgevingsbeleid. De locatie is niet opgenomen in het vigerende regionale woningbouwprogramma tot en met 2030.
- Naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer over deze locatie heeft de heer Kuyken een onafhankelijk advies gegeven aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit advies is besproken door de minister, de provincie, het hoogheemraadschap, de regio en de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn heeft vervolgens besloten om scenario 3.1 uit het advies nader uit te werken. Dit scenario (ca 5500 woningen) gaat uit van woningbouw op de gronden met een betere bodemgesteldheid aan de zuidoostkant van de Gnephoek langs de Oude Rijn en de Heimanswetering. Daarnaast wordt een flink aandeel natuur en water toegevoegd. Er is door de betrokken overheden afgesproken dat zij het door de gemeente uitgewerkte scenario in juli 2023 met elkaar bespreken. In het uitgewerkte scenario zullen ook de kosten in beeld gebracht worden van de infrastructurele maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden vanuit de gebiedsontwikkeling van de Gnephoek.
- De verwachting is dat er in de 2^e helft van 2023 besluitvorming kan plaatsvinden over dit uitgewerkte scenario door de gemeente en de provincie. De provincie hanteert daarbij de elementen die genoemd zijn in de brief van april 2022. Indien de provincie in de 2^e helft van 2023 een positieve afweging maakt over het uitgewerkte scenario, zal de locatie Gnephoek worden ingebracht bij de jaarlijkse actualisatie van deze regionale woondeal en het regionale woningbouwprogramma inclusief het te verwachten aantal en typen woningen en de fasering in de tijd. Tevens zal in dat geval de procedure gestart worden voor de Herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek.

Valkenhorst

- De locatie Valkenhorst is een grote uitleglocatie van circa 475 ha, gelegen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD), en betreft de herontwikkeling van het voormalige vliegveld Valkenburg tot een nieuwe energieneutrale wijk van de gemeente Katwijk, waarin voorzien wordt in de realisatie van in totaal 5.600 woningen met bijbehorende voorzieningen en in combinatie met bedrijfslocaties. Valkenhorst wordt een volledige nieuwe wijk waarin plek zou moeten zijn voor alle doelgroepen.
- Het is van groot belang dat in Valkenhorst de uitgangspunten voor een inclusieve samenleving nageleefd worden en dat zowel in haar fysieke als sociaal maatschappelijke

verschijningsvorm de locatie ruimte biedt waarin het voor alle doelgroepen prettig wonen, werken en recreëren is. Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woongebied Valkenhorst' vastgesteld.

- Het totale woningbouwprogramma van 5.600 woningen is verdeeld over twee gebieden. Woongebied 1 omvat maximaal 3.500 woningen en kent de volgende beoogde segmentering in sociale huur, middensegment (middendure huur en betaalbare koop) en dure woningen. Het tweede gebied 1.560 woningen.

	Totaal	'Woongebied – 1'	'Woongebied – 2'	'Gemengd'
Sociale huur	1.125	1.125	0	0
Middensegment laag tot NHG Duurzaam	890	711	97	82
Overig	3.085	1.651	1.115	319
Topmilieu	500	0	424	76
Totaal	5.600	3.500	1.560	540

- Dat maakt dat op Valkenhorst bijna 36% geprogrammeerd staat in het betaalbare segment. Het Rijk heeft een hogere ambitie: twee derde (66%) van het aantal woningen dat wordt toegevoegd dient in het betaalbare segment te liggen, waarvan 30% sociale huur.
- In woongebied 1 zijn de verhoudingen beter aangesloten op de ambities van het Rijk (52% betaalbaar), maar het aandeel in woongebied 2 is zo laag (8,5 %) dat dit het aandeel betaalbaar over het hele plangebied iets onder de 36% trekt. Er ligt een enorme kans om juist in de tweede fase van de ontwikkeling van Woongebied Valkenhorst het aandeel betaalbaar op te trekken en daarmee te komen tot een meer inclusieve wijk. Met name ligt er een kans voor het middensegment, waarin woningen voor de middengroep gerealiseerd dienen te worden omdat deze groep in de huidige woningmarkt verdrongen wordt.

Bijlage 2: Aanvullende nog uit te werken onderwerpen

De minister voor VRO wil met partijen aanvullende afspraken maken over de volgende onderwerpen:

- Woon-zorgvisie;
- Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken;
- Herstructurering;
- Vakantieparken;
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen;
- Ruimtelijke ordeningsaspecten;
- Flexibele woningen;
- Transformeren van vastgoed.

Vanaf 2023 wordt bezien op welke onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt moeten en kunnen worden. Hieronder is per onderwerp aangegeven waar de afspraken over kunnen gaan in de vorm van aandachtspunten en voorbeelden van afspraken. Op deze manier kan in 2023 de wenselijkheid van afspraken op deze onderwerpen verder verkend worden. Het zijn dus nadrukkelijk nog geen afspraken waar partijen mee akkoord gaan bij de ondertekening van deze regionale realisatieagenda.

Woon-zorgvisie

- Het Rijk heeft in het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' aangegeven dat elke gemeente uiterlijk 1 januari 2024 een actuele integrale woon-zorgvisie heeft die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen (volgens definitie van het Rijk behoren tot de aandachtsgroepen: sociaal/medisch urgenten, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, woonwagewoonders en studenten) in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). De regio Haaglanden is koploperregio voor het opstellen van een integrale regionale woonzorgvisie. De regionale woonzorgvisie vormt een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De huisvesting van studenten wordt, in lijn met het actieplan studentenhuisvesting, ook meegenomen in de woon-zorgvisies. Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten houden gemeenten rekening met de voorwaarden die in de omgevingsverordening van de provincie hierover zijn opgenomen (onder andere, welke locaties, voldoen aan kwaliteitsnormen). Zie onderstaand voor een verdere uitwerking. De provincie vervult een coördinerende rol en levert inhoudelijke sturing en regie in het afstemmingsproces van de regionale woonzorgvisie en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze regionale realisatieagenda.
- Voor de analyse die gemeenten van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen moeten maken is het noodzakelijk dat er eenduidige definities en goede meerjarenramingen zijn van de verschillende aandachtsgroepen. BZK zorgt in 2023 voor een ondersteuningsstructuur voor gemeenten om de woonzorgvisies op te stellen en voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor de verschillende aandachtsgroepen.
- De provincie heeft een subsidieregeling voor 2023 opengesteld waar gemeenten financiële ondersteuning kunnen aanvragen voor het opstellen van een regionale woonzorgvisie.
- De gemeenten binnen het regionaal verband huisvesten de daar werkzame arbeidsmigranten op basis van behoefte. In 2023 verkennen BZK, provincie en gemeenten welke mogelijkheden er zijn om te komen tot kwalitatief goed aantallenonderzoek en eventueel welke verdeelsleutel over gemeenten daarbij past en hoe de governance eruitziet. BZK zorgt voor eenduidige landelijke definities en een uniforme landelijke manier van meerjarenramingen voor arbeidsmigranten. Zolang er nog geen uniform behoeftenonderzoek is vastgesteld, verrichten de gemeenten in regionaal verband zelf

deugdelijk onderzoek naar de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de regio en komt zelf tot een verdeling op basis van aantallen werkzame arbeidsmigranten over gemeenten. Indien nodig of gewenst zal ook bovenregionaal hierover worden afgestemd. Bij nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid in de gemeente, brengt de gemeente met het bedrijfsleven, de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld en geeft aan op welke wijze hierin wordt voorzien. Dit is ook opgenomen in de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid, module Ruimte en Wonen (inwerkingtreding per 1 december 2022). Waar nodig, en op verzoek van in de regio gelegen gemeenten, wordt dit regionaal afgestemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met ten minste de normenset voor huisvesting van arbeidsmigranten van het register van de Stichting Normering Flexwonen of een eventuele opvolger daarvan en zijn er gescheiden contracten voor wonen en werken. De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt vastgelegd in de (regionale) woonzorgvisie.

- Corporaties worden actief betrokken bij de totstandkoming van de woon-zorgvisies.
- Vanuit de lokale en regionale woonzorgvisie kunnen aanvullende afspraken nodig zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de regionale woonzorgvisies kunnen leiden tot het actualiseren van deze regionale realisatieagenda.

Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen¹⁴ en 80.000 geclusterde woonvormen¹⁵ die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze opgave 6.000 nultredenwoningen en 2.700 geclusterde woonvormen.
- De provincie zorgt ervoor dat gemeenten in 2023 in de Planregistratie Wonen het aandeel nultredenwoningen en geclusterde woonvormen binnen een plan kunnen registreren, zodat in beeld is wat in de huidige plannen al is opgenomen. In de integrale woonzorgvisies die in 2023 worden opgesteld, maken gemeenten eventueel aanvullende afspraken over dit type ouderenwoningen.
- Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens (Fortuna) cijfers van BZK bedraagt het regionale aandeel in deze nationale opgave 1.430 aantal verpleegzorgplekken.

	Verpleegzorg-plekken	Geclusterd wonen	Nultreden	Totaal
Holland Rijnland	1.430	2.700	6.000	10.130

- Bij het opstellen van de woonzorgvisies besteden gemeenten expliciet aandacht aan de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de leefomgeving (onder andere voorzieningen,

¹⁴ *Nultredenwoningen* zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

¹⁵ *Geclusterde woonvormen*, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur toe- en doorgankelijk voor rollators.

inrichting buitenruimte). Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst.

- Na het opstellen van de woon-zorgvisies worden eind 2023 in elke woondealregio aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken.

Herstructurering

- In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.
- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave beter in beeld te brengen en minimaal eens per jaar te bespreken op de Bestuurlijke Tafel Wonen.
- De partijen in de regionale realisatieagenda spannen zich in om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

Vakantieparken

- In Nederland bevinden zich bijna 4.000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol in onze gemeenten. Voor een deel van deze parken geldt echter dat zij deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. In die gevallen kan er gedacht worden aan een nieuw toekomstscenario voor het park, wat deze scenario's zijn is afhankelijk van veel factoren, zoals ruimtelijke ordening, veiligheid en lokale economie. Eén van de toekomstscenario's die in deze tijden van het woningtekort extra aandacht krijgt, is het transformeren van vakantieparken naar wonen. Het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van recreatie- en vakantieparken is recent geactualiseerd en geeft hier kaders voor.

Duurzame en toekomstbestendige bouw

Elke gemeente heeft ambities met betrekking tot duurzaamheid. Hieronder staan suggesties aangegeven voor afspraken over toekomstbestendig bouwen.

- Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.
- De partijen spannen zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.
- Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.
- Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO₂ op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in

nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030.

- We hanteren Het Nieuwe Normaal¹⁶ als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we – in lijn met Toekomstbestendig bouwen – bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouwconomie.
- Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.
- Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaatveilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze regionale realisatieagenda spannen zich dan ook in om klimaatadaptief, toekomstbestendig en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe. Deze is eerste kwartaal van 2023 afgerond.
- Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

Ruimtelijke ordeningsaspecten

- Op de locaties zie zijn opgenomen in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2022, dat onderdeel uitmaakt van de regionale woondeal Holland Rijnland 2022 is een quick scan uitgevoerd, waarbij mogelijk conflicterende ruimtelijke provinciale belangen in beeld zijn gebracht. De definitieve beoordeling van de locaties vindt plaats in het kader van bestemmingsplan.
- Het realiseren van de in deze regionale realisatieagenda opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling de komende maanden opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober tussen Rijk en provincie, en regionaal uitgewerkt en bestuurlijke afgesproken in deze regionale realisatieagenda, zijn hiervoor uitgangspunt.
- Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.
- Om integraal aan de complexe opgaven in de Zuidelijke Randstad, het Groene Hart en Schiphol te werken wordt in de verschillende NOVEX-gebieden een Ontwikkelperspectief voor deze gebieden geschetst als tijdshorizon 2050, waarin ambities en spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen samen zorgen dat deze gebieden voor de toekomst ontwikkeld worden. Het Rijk en de provincie zijn de trekkers van het ontwikkelperspectief. En vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie met gebied specifieke ontwikkelrichtingen die concreet worden gemaakt met een Regionale Investeringsagenda. In het najaar van 2022 is gestart met het maken van een Ontwikkelperspectief. Dit gebeurt gelijktijdig met het provinciale programma Landelijk Gebied (PPLG). De resultaten uit het ontwikkelperspectief zullen worden vertaald in de herijking van de woondeal, waarbij we ons ervan bewust zijn dat de looptijd van de woondeal (tot en met 2030) en die van de NOVEX gebieden Zuidelijke Randstad, Groene Hart en Schiphol (2050) sterk uiteen open.

¹⁶ Voorziet nu in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

Flexibele en tijdelijke woningen

- Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt de realisatie van dit type woningen om aanvullend aan de realisatie en instandhouding van permanente sociale en betaalbare woningen de acute woningnood onder spoedzoekers te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. In Haaglanden hebben de corporaties afgesproken dat zij een flexibele schil van 1.500 flexwoningen willen realiseren en permanent in stand willen houden. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De huisvestingsbehoefte voor de verschillende groepen spoedzoekers en de slaagkansen in de bestaande voorraad verschillen tussen regio's en tussen gemeenten binnen de regio. Dit geldt met name voor de spoedzoekersgroepen (internationale) studenten en arbeidsmigranten. Om deze reden wordt er vooralsnog geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal te bouwen flexwoningen.
- De regio's dragen naar vermogen en behoefte bij in het streven van het Rijk om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren. De bouw van flexwoningen een onderdeel van woonbeleid en er worden in toenemende mate afspraken over gemaakt in Omgevingsbeleid, prestatieafspraken en woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan de opstelling van lokale woonzorgvisies wordt de regionale en lokale behoefte voor huisvesting van de onderscheiden groepen spoedzoekers vastgesteld aan de hand van uniforme landelijk geldende definities. Individuele gemeenten bepalen vervolgens uiterlijk voor 1 januari 2024 in samenspraak met de lokaal werkzame woningcorporaties welk deel van de onderscheiden groepen spoedzoekers in de jaren tot en met 2030 in reguliere woningen en welk deel in flexwoningen gehuisvest wordt. Tevens wordt ten behoeve van de lokale woonzorgvisie bepaald wat de inzet wordt ten aanzien van het aantal jaarlijks te realiseren flexwoningen in de individuele gemeente en de regio.
- Elke gerealiseerde flexwoning, die volgens de BAG een reguliere permanente woning is, telt in kwantitatieve en kwalitatieve zin mee in de realisatieafspraken rondom betaalbare woningbouw zoals die zijn gemaakt in deze regionale realisatieagenda. Gemeenten registreren flexwoningen en tijdelijke woningen in de planregistratie wonen.
- Op 6 december 2022 heeft de minister voor VRO de Tweede Kamer geïnformeerd dat er met Aedes en VNG overeenstemming is bereikt over de contouren van een herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Deze garantieregeling behelst een systeem met kwaliteitsvoorschriften, het delen locaties voor herplaatsen van flexwoningen, en mocht herplaatsing uiteindelijk niet mogelijk zijn een financiële compensatie om de investeringen te dekken. Daarbij moet eerst worden verkend of de woning herplaatst kan worden in de regio. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt.
- Partijen komen overeen in gesprek te gaan over het participeren in de verdere uitwerking van het systeem van herplaatsgarantie voor te realiseren flexwoningen en deze in principe bij toekomstige ontwikkelingen van verplaatsbare flexwoningen toe te passen.

Transformeren van vastgoed

- Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden.-De regio draagt naar vermogen bij in het streven van het Rijk om 15.000 woningen door middel van transformaties per jaar te realiseren. Daarnaast stelt het Rijk leegstaand rijksvastgoed beschikbaar. Transformatiekansen ontstaan wanneer vastgoed dat geen woonfunctie heeft vrijkomt en kan worden omgezet naar een woon- of verblijfsfunctie. Of panden leegkomen en of transformatie mogelijk is, hangt sterk af van marktontwikkelingen en lokale omstandigheden. Om die redenen maken we geen kwantitatieve afspraken met de regio en wordt er geen tabel opgesteld per regio van jaarlijkse streefcijfers op basis van inwonertal voor het aantal transformaties per jaar.

Bijlage 3: Kritische succesfactoren en oplossingsrichtingen

De nodige afspraken per kritische succesfactor in deze regionale woondeal zijn uitgewerkt binnen drie sporen:

1. **Op korte termijn:** actuele en urgente knelpunten in de regio Holland Rijnland (laaghangend fruit).
2. **Tot 2025 (middellange termijn):** afspraken tegen het stilvallen van de woningbouwproductie of afspraken om te komen tot een hogere productie(snelheid) in Holland Rijnland te komen, o.b.v. de doelstellingen.
3. **Van 2025 tot 2030 (langere termijn):** (proces)afspraken maken om toe te werken naar een hoge(re) structurele jaarlijkse bouwstroom in Holland Rijnland.

A. Water en bodem sturend

Om te komen tot versnelling van de woningbouwagenda met daarbij oog voor water en bodem sturend spreken de partijen het volgende af:

Korte termijn

- Zover het de verantwoordelijkheid van de waterschappen betreft spannen partijen zich in om tijdig de randvoorwaarden vanuit de succesfactoren 'water en bodem sturend' en 'toekomstbestendig bouwen' in te brengen in het planproces waardoor de kans op vertraging op een later moment beperkt is.

Tot 2025

- Ondertekenende partijen onderzoeken in samenwerking met de waterschappen wat het betekend om water en bodem sturend te laten zijn. Hierbij leveren alle partijen de benodigde betrokkenheid om te komen tot een eenduidige definiëring en werkwijze omtrent 'water en bodem sturend'.
- Voor de periode na 2030 wordt kritisch gekeken naar nieuwe locaties in relatie tot water en bodem sturend.

B. Stikstof

In relatie tot de stikstofproblematiek in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De provincie en de gemeenten roepen het Rijk op om op korte termijn met een oplossing te komen voor stikstof in relatie tot de bouwfase;

Partijen gaan in gesprek over een robuust (bron)maatregelenpakket waarmee de afgesproken reductie van stikstofdepositie in de Zuid-Hollandse stikstofgevoelige natuurgebieden wordt waargemaakt en die de benodigde ruimte geeft aan de economische ontwikkelingen waaronder de woningbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met gebieden buiten de provincie die door ontwikkelingen binnen Zuid-Holland/Holland Rijnland worden aangetast. **Tot 2025**

- De regio geeft doorgang aan het Instellingsbesluit doelenbank Depositiebank Stedelijke Ontwikkeling Zuid-Holland;

Van 2025 tot 2030

- Partijen verkennen bronmaatregelen die leiden tot minder stikstofdepositie, tot natuurherstel en in samenhang daarmee tot houdbare rekenregels rondom stikstof, zodat woningbouwprojecten tijdig gericht kunnen anticiperen en niet door gewijzigde regelgeving voor verrassingen komen te staan;
- Partijen verkennen alternatieve landelijke bronmaatregelen ter vervanging van stikstofruimte die vanuit de snelheidsmaatregel beschikbaar was.

C. Mobiliteit en infrastructuur

In relatie tot de mobiliteit en infrastructuur in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De regio Holland Rijnland brengt in 2023 in kaart wat de grote bereikbaarheids- en leefbaarheidsknelpunten zijn, gekoppeld aan de bestaande en toekomstige plannen voor wonen en werken, en welke financiering hiervoor nodig is. Het gaat daarbij om ontsluiting

én (schone) mobiliteit. De regio Holland Rijnland wil Rijk en provincie betrekken om samen te komen tot een prioritering van projecten. De stuurgroep LKN (Leiden-Katwijk-Noordwijk) heeft in december 2021 geconcludeerd dat er R-net/HOV potenties liggen op de verbinding Leiden-Oegstgeest-Rijnburg (Katwijk)-Noordwijk. Op dit moment wordt samen met de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk en Noordwijk diepgaander onderzoek verricht naar deze verbinding. Hierbij is het van belang dat de haltes goed aanhaken op bestaande- en nieuwe woongebieden en bedrijvigheid (LBSP en omgeving, Valkenhorst). Dit is nodig om de mobiliteitseffecten van de realisatie van grote aantallen woningen in goede banen te leiden.

- De regio Holland Rijnland roept het Rijk op om bij te dragen aan voldoende financiële middelen om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden;
- Het Rijk spant zich in dat de toegezegde middelen uit het MIRT tijdig bij projecten belanden.
- De gemeente Lisse en Keukenhof doen een onderzoek naar een verbetering van de bereikbaarheid. De potentie voor de heropening van station Lisse en verbetering van bereikbaarheid per bus maken hier onderdeel van uit. Tevens zoeken Lisse en Keukenhof uit waarom de opening van station Lisse in de jaren 1998 en 1999 tijdens een geopende Keukenhof destijds gestaakt is.
- Het Rijk, de provincie en de gemeenten trekken actief samen op in het oplossen van knelpunten rond de op- en afritten van snelwegen om een groeiend aantal inwoners mogelijk te maken.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland roept het Rijk op om een andere routing van goederentreinen vanuit Zuidwest-Nederland richting Noordoost-Europa te onderzoeken, waardoor de bestaande route door de (zuidelijke) Randstad, zoals de Oude Lijn, ingezet kan worden voor persontreinen die verstedelijkingslocaties op een duurzame manier kunnen ontsluiten;
- Partijen faciliteren een regionaal onderzoek naar geschikte locaties voor mobiliteitshubs van zowel goederen als personen om bestaande mobiliteitsknelpunten af te vangen;
- De provincie draagt bij aan de regionale financiële bijdrage voor de ingediende propositie voor het Nationaal Groeifonds;
- De provincie voert Omgevingsbeleid dat wederkerigheid tussen verstedelijking en mobiliteit faciliteert, bijvoorbeeld door lage parkeernormen rondom knooppunten Hoogwaardig Openbaar Vervoer en sturing op de woningdichtheden.

Van 2025 tot 2030

- Partijen verkennen een geschikt instrumentarium om slimmer om te gaan met procedures, gericht op versnellen waar mogelijk. Focus hierbij is niet alleen het oplossen, maar ook het voorkomen van mobiliteitsknelpunten;
- De gemeenten roepen het Rijk en de provincie op om voldoende financiële middelen te leveren om gemeenten in positie te brengen en te houden om de (hoge percentages voor) cofinanciering bij infrastructurele maatregelen te kunnen borgen om projecten doorgang te kunnen laten vinden.

D. Geluid

In relatie tot de geluid spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen erkennen het belang van het terugdringen van geluidsoverlast voor een gezonde leefomgeving. In analogie met luchtkwaliteit is een samenwerkingsprogramma tussen alle overheden gewenst, om te komen tot vermindering van geluidhinder tot waarden die aansluiten op de advieswaarden van de World Health Organisation;
- In de context van NOVEX-gebied Regio Schiphol wordt in 2023 door Rijk samen met de regio Holland Rijnland gekeken naar de effecten van de aanpassing van de geluidsnormering, evenals naar mogelijk andere benodigde acties om deze effecten te mitigeren. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar het effect van (de rekenregels voor) cumulatie van vliegtuiggeluid voor woningbouw in bestaand en nieuw bebouwd gebied. De Omgevingsdienst dient hierbij ook bij betrokken te worden.

Tot 2025

- Partijen onderzoeken de inzet vanuit het Herstructureringsfonds voor geluidsisolatie. Het goed kwalitatief isoleren van woningen en bedrijven maakt 'mengen' van wonen en werken onder bepaalde condities beter mogelijk.

2025-2030

- Partijen onderzoeken wat er gedaan kan worden in het kader van bronregulering tegen vliegtuiggeluid en in het, waar nodig, ondersteunen van gemeenten in Holland Rijnland in de geluidscontour van Schiphol met het nemen van bronmaatregelen.

E. Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid

In relatie tot de betaalbaarheidsdoelstellingen in de regio spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- De minister voor VRO werkt aan een wetsvoorstel om meer sturingsmogelijkheden vast te leggen voor voldoende sociale woningbouw bij woningcorporaties en huisvesting van aandachtsgroepen in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting en andere wet- en regelgeving voor provincie en gemeente. En hierbij een verduidelijking van de sturing op het toegroeien naar minstens 30% sociale huur per gemeente in de bestaande bouw, door erop toe te zien dat er per gemeente voldoende locaties aangewezen worden voor de bouw van corporatiewoningen.
- De provincie gebruikt haar huidige en toekomstige instrumentarium om gemeenten te houden aan de afspraken over betaalbaarheid en om gemeenten die niet voldoen aan de percentages betaalbaar aan te spreken en te bewegen.
- Het Rijk gaat voorzien in een definitie van sociale huur die garandeert dat er sprake is van langdurige sociale huur aan de doelgroep. Ook zetten partijen zich in om te komen tot een eenduidige spelregels voor de toewijzing van sociale huurwoningen (woonruimteverdeelsysteem).
- Het Rijk werkt toe naar een regulering van de middenhuur (voor nieuwbouw en de bestaande voorraad). De eerste contouren hiervoor zijn op 14 oktober jl. geschetst door de Minister. De regio Holland vraagt het Rijk snel duidelijkheid te verschaffen aan de markt over de exacte condities en grenzen van de uitbreiding van de huurregulering en de huurbescherming naar een deel van het vrije-sectorhuursegment.
- Partijen inventariseren de wenselijkheid en mogelijkheid voor realisatie van middensegment door corporaties. Uitkomsten worden geïntegreerd in het proces van de Regionale Woonagenda.
- Regio Holland Rijnland, gemeenten en woningcorporaties geven aan dat, ten opzichte van de huidige programmering en in relatie tot het aandeel huishoudens dat hierop is aangewezen, het aandeel sociaal en betaalbaar in de regio Holland Rijnland op het gewenste niveau te brengen en te houden én te borgen het voorwaardelijk is dat hiervoor vanuit het Rijk een subsidie en een extra instrumentarium op korte termijn gewenst is.
- Gemeenten zullen corporaties in positie brengen als afnemer van de sociale huur op locaties die door marktpartijen ontwikkeld worden.
- Rijk, provincie, gemeenten en woonregio's gaan in gesprek over de huidige systematiek van de WBI-financiering, waarbij gemeenten als suggestie meegeven om de voorwaarden voor betaalbaar aan te passen.
- Partijen onderzoeken de mogelijkheid om het werkgebied van corporaties zodanig te verruimen dat zij in elke gemeente waar zij grondposities hebben ook in nieuwbouw kunnen investeren.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland wil benadrukken dat om de kwalitatieve doelstellingen van 2/3e betaalbaar te halen in deze regio er meer middelen en instrumentarium nodig zijn tot en met 2030.
- Partijen vragen aanvullende projectsteun in de zin van de Woningwet op de gerichte lokale en regionale inzet van middelen die anders voor de verhuurdersheffing werden

gereserveerd, om zo de investeringscapaciteit van corporaties te verhogen. Hiertoe is het oprichten van een landelijk fonds voor corporaties die aantoonbaar te weinig investerend vermogen hebben een interessante optie. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland';

- Partijen verkennen via de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland' gezamenlijk een aanpak om te komen tot meer doorstroming in de woningmarkt evenals mogelijkheden om te komen tot een regionale woningbouwmonitor.
- De regio Holland Rijnland vraagt aan het college van GS om een open houding ten aanzien van realisatie van tijdelijke woningen buiten BSD die primair bedoeld zijn om de huisvesting van spoedzoekers mogelijk te maken.
 - Voor verzoeken voor ontwikkeling van locaties buiten BSD wordt de hiervoor bekende procedure gevolgd, waarbij plannen eerst opgenomen dienen te zijn in het vastgestelde regionale woningbouwprogramma, waarna het college van GS deze locaties aandragen bij Provinciale Staten om het op te nemen op de 3ha kaart. Het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen en het bouwen in bovengemiddelde dichtheden op deze locatie is onderdeel van het gesprek.
 - De provincie is voornemens om het streven naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in regionaal verband en per gemeente te verankeren bij de aankomende herziening van het Omgevingsbeleid in het provinciaal Omgevingsbeleid.
 - Met industriële woningbouw kan er meer gebruik gemaakt worden van praktisch geschoolde arbeidskrachten en kan er sneller gebouwd worden. De Provincie Zuid-Holland is samen met De Bouwcampus en de Verstedelijkingsalliantie zo'n 3 jaar geleden een opschalingstraject gestart om samen met gemeenten, aannemers, ontwerpers, ontwikkelaars, toeleveranciers en kennisinstellingen oplossingen te ontwikkelen om industrialisatie van de woningbouw te versnellen. Ook in de regio Holland-Rijnland wordt vraag en aanbod gebundeld in een bouwstroom, zodat er meer continuïteit en zekerheid komt voor aanbieders én het aanbod op korte termijn te verruimen. De regio wil zo spoedig mogelijk starten door met elkaar helderheid te krijgen hoe we een bouwstroom Holland Rijnland kunnen inrichten. Partijen zetten zich in op de opzet van een bouwstroom en/of onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om aan te haken bij een bestaande bouwstroom. De provincie zet zich in op de huisvesting van aandachtsgroepen en onderzoekt met gemeenten, corporaties en regio Holland Rijnland naar concrete locaties voor flexwonen. De provincie heeft reeds het Omgevingsbeleid aangepast voor meer mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Partijen verkennen via de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland' het vergroten van de financiële armslag van corporaties om de afspraken over sociaal en betaalbaar te halen. . Daarbij zal aanvullend financieel onderzoek worden gedaan om de Nationale prestatieafspraken in 2023 opnieuw door te rekenen.
- Naar aanleiding van de uitkomst van deze financiële doorrekening worden in 2023 door woningcorporaties en gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste prioritering voor de korte termijn en samen met de provincie Zuid-Holland en de minister van VRO hoe we omgaan met de te lage investeringscapaciteit voor de middellange termijn (regionale solidariteit/collegiale financiering maar ook mogelijke inzet van het instrument landelijke projectsteun en fiscale maatregelen of subsidies).

F. Toekomstbestendig bouwen

In relatie tot een groene en gezonde leefomgeving nu en in de toekomst spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen onderschrijven bestaande locatiekeuzes die zijn opgenomen in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma's tot en met 2030 of locatiekeuzes die opgenomen zijn in vastgestelde regionale woningbouwprogramma's maar in realisatie doorlopen na 2030;
- Partijen participeren in de coalitie toekomstbestendig bouwen, die wordt opgezet vanuit het convenant Klimaatadaptief bouwen;

- Provincie coördineert en regisseert de raakvlakken tussen het Nationaal Programma Landelijk Gebied, Programma Mooi Nederland, de woningbouwopgave en de grote infraprojecten.

Tot 2025

- Provincie, gemeenten en omgevingsdienst spannen zich in om het proces van de vergunningverlening voor soortenbescherming te versnellen;
- Partijen dragen zorg voor voldoende middelen voor beheer en onderhoud van groene gebieden;
- Een aantal gemeenten experimenteert met circulaire woningbouw in concrete gebiedsontwikkelingen. Rijk en provincie ondersteunen deze experimenten. De provincie onderzoekt of zij hieraan kan bijdragen.
- Op het moment dat de door de minister aangekondigde 'nationale maatlat klimaatadaptief bouwen', welke is gebaseerd op het convenant klimaatadaptief bouwen, ingevoerd wordt neemt de regio Holland Rijnland dit aan als vigerende richtlijn;
- Rijk, gemeenten en waterschap gaan met elkaar in overleg om rollen en verantwoordelijkheden met betrekking tot de gezamenlijke opgave m.b.t. grond, oppervlakte en hemelwater duidelijk te krijgen en afspraken hierover te maken.
- De provincie biedt een aanvulling op de Vliegende Brigade voor woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die toekomstbestendigheid op de agenda zetten. Dit mag ook worden ingezet door gemeenten ter ondersteuning om toekomstbestendig bouwen te stimuleren.
- De community '*Bouw Adaptief*' helpt elkaar in 2023 in het toepassen van klimaatadaptatie bij concrete bouwprojecten. Vanaf 2024 is klimaatadaptief bouwen één van de thema's van Toekomstbestendig bouwen.
- De provincie zet in op het ontwikkelen van standaarden en concretiseren van prestatie-indicatoren (*Het Nieuwe Normaal*) voor circulair, biobased en conceptueel bouwen.
- De provincie biedt door middel van een 'groene brigade' concrete procesondersteuning en advisering t.b.v. het toekomstbestendig ontwikkelen van nieuwbouwprojecten.
- De provincie ondersteunt corporaties via diverse netwerken en onderzoeken vanuit het geloof dat corporaties een strategisch partner zijn om Toekomstbestendig Bouwen in de praktijk te brengen.
- De provincie ziet de ontwikkeling van groen en water als noodzakelijke voorwaarde voor biodiversiteit en een gezonde beweegvriendelijke leefomgeving.

G. Schaarre middelen, materialen en menskracht

In relatie tot schaarre middelen, materialen en menskracht spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Q1 2023 selecteren gemeenten onder regie van de regio Holland Rijnland en in samenwerking met de provincie de kansrijkste projecten tot en met 2030. Deze projecten worden ondersteund door het team woningbouwversnelling van het Rijk en de Vliegende Brigade, zodat het planvormingsproces sneller doorlopen kan worden.
- Continuering van de Vliegende Brigade door de provincie, en eventueel uitbreiden voor stikstofvraagstukken.
- Rijk en Provincie onderzoeken, naast bestaande mogelijkheden, of het mogelijk is procesgeld in te zetten om extra ondersteuning/expertise in te huren voor capaciteit.
- Partijen gaan met elkaar in gesprek over de invulling van projectsteun voor corporaties (in het kader van stijgende bouwkosten) tot en met 2030. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Met betrekking tot de capaciteitstekorten bij vergunningverlening gaat de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland' in gesprek over kennisdeling en het organiseren van extra ondersteuning bij onvoldoende capaciteit.
- Partijen onderzoeken mogelijkheden om een flexibele werkpool te organiseren die op regionaal niveau kan opereren. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingsstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Continuering van Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen

worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen.

2025-2030

- Partijen verkennen geschikte wet- en regelgeving om de continue bouwstromen verder uit te breiden (b.v. standaardisering en toelating van meer prefab woningen).

H. Nutsvoorzieningen

Om te komen tot versnelling van de woningbouwafspraken zijn de volgende randvoorwaarden noodzakelijk in relatie tot nutsvoorzieningen:

Korte termijn

- De regio Holland Rijnland onderzoekt in 2023 met drinkwaterbedrijven en netbeheerders welke monitorings- en afstemmingsafspraken mogelijk zijn op het niveau van tijd (planning) en omvang (aantallen). Daarbij moet aandacht zijn voor mogelijke gevoelige informatie bij het al dan niet delen van woningbouwplannen. De monitoring moet ertoe leiden dat toekomstige of huidige leveringsknelpunten of vertraging door langlopende procedures worden voorkomen. En de monitoring moet ertoe leiden dat scherp wordt wie voor welke actie aan zet is en wat er gedaan moet worden om leveringsknelpunten tegen te gaan dan wel te voorkomen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- De gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude komen in samenwerking en betrokkenheid met provincie en de lokale betrokken partijen tot de ontwikkeling van Barrepolder als uniek duurzaam en circulair bedrijventerreinen, met regionale (economische en maatschappelijke) betekenis. Hier wordt onderzocht hoe een 150 kV-station gerealiseerd kan worden om de netcapaciteit van de regio te vergroten.

Tot 2025

- De regio Holland Rijnland spant zich in om aan tafel te kunnen met de netbeheerders om knelpunten op middellange en lange termijn in kaart te brengen en op basis daarvan maatregelen te bepalen (zie monitoringsafspraken 2C);
-

I. Streven naar complete steden en dorpen

In relatie tot het streven naar complete steden en dorpen spreken partijen het volgende af:

Korte termijn

- Partijen gaan in gesprek over mogelijkheden (maatregelen en middelen) om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken (opgaven op het gebied van de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie) en het beter kunnen benutten van bedrijventerreinen t.b.v. woningbouw. Door slimme bedrijfsaanpassingen en /of -verplaatsingen kan er ruimte worden gecreëerd voor woningbouw. De investeringen die hiervoor nodig zijn, kunnen vaak niet worden bekostigd uit grondexploitaties van de woningbouw. De mogelijkheden voor additionele investeringen worden geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Continueren van de 'Impulsaanpak winkelgebieden' om leegstaande ruimte boven winkels te benutten voor woningbouw. Daarbij is ook winst te behalen in het sneller kunnen aanpassen van bestemmingsplannen om wonen boven winkels mogelijk te maken (van winkelbestemming naar gemengde bestemming).

Tot 2025

- Om wonen en werken in balans te houden, woonwerkpendel te verminderen en ruimte te bieden aan de verduurzamingsopgave waar Nederland voor staat, is er een groeiende behoefte aan bedrijventerreinen. Niet alle bedrijvigheid is te combineren met wonen. De ontwikkeling richting een circulaire economie vraagt bovendien om ruimte voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Provincie, regio Holland Rijnland en gemeenten werken op basis van een gezamenlijke behoefteraming een bedrijventerreinenstrategie uit

- waarin voldoende ruimte geboden wordt voor bedrijvigheid. Keuzes worden in samenhang met andere ruimtelijke opgaven (wonen, mobiliteit, klimaat, natuur, enzovoorts) gemaakt.
- Partijen zetten zich in op het gericht versnellen van woningbouwlocaties zoals Valkenhorst.

J. Procedures

De lange proceduretijd en het veelvoud aan proceduremogelijkheden leiden veelal tot vertraging bij woningbouwprojecten. Om versnelling van deze projecten in te zetten zijn de volgende zaken randvoorwaardelijk. Daarbij is het ook van belang om onzekerheid bij ontwikkelaars rondom bestaande en nieuwe regelgeving te verminderen.

Korte termijn

- Het college van GS zet zich, binnen haar mogelijkheden, in voor een tijdige vergunningverlening door gemeenten .
- Partijen vragen duidelijke en tijdige communicatie over veranderende regelgeving of bij aanpassing van het Rijksbeleid.

Tot 2025

- De regio Holland maakt regionale afspraken over de aankoop en verplaatsing van tijdelijke woningen. Dit wordt geagendeerd bij de 'Versnellingstafel Woningbouw Holland Rijnland'.
- Het instellen van eenvoudige definities die rekening houden met het overgangsrecht.
- Partijen onderzoeken de mogelijkheid om incidenteel vergevorderde plannen te ontzien voor nieuwe wetgeving die veel capaciteit vraagt om bestaande plannen op aan te passen.

2025-2030

- De benoemde kritische succesfactoren zullen periodiek besproken worden in de reguliere overleggen van de Versnellingstafel en tijdens de ambtelijke Projectgroep Wonen van Holland Rijnland. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen. We streven daarbij naar doorbraken op de kritische succesfactoren om de woningbouw te kunnen versnellen. Waar mogelijk worden daar concrete afspraken over gemaakt.

Bijlage 4: Versnellingsprojecten vanuit de gemeenten en woningcorporaties

In deze bijlage staan de versnellingsprojecten en de daarbij behorende kritische succesfactoren die **door gemeenten en corporaties zijn aangeleverd**. Deze projecten maken onderdeel uit van het door GS vastgestelde woningbouwprogramma 2022. Definitieve beoordeling van de genoemde locatie vindt nog plaats in het kader van het bestemmingsplan.

Op Versnellingsstafel die in het eerste kwartaal van 2023 moet plaatsvinden wordt onderstaande lijst met partijen doorgenomen en wordt per locatie bekeken welke partij welke inzet pleegt om de realisatie te versnellen. Belangrijk daarbij is welke mogelijkheden er liggen op realisatie op de korte termijn (voor 2025) en waarbij de focus op betaalbare woningen ligt.

In de onderstaande overzichten per gemeente zijn in deze Woondeal alleen projecten opgenomen die onderdeel uitmaken van het door het college van GS vastgestelde Woningbouwprogramma 2022. Een aantal gemeenten heeft projecten aangedragen die geen onderdeel van dit programma zijn wegens de complexiteit van de opgaven en de mogelijke kansen die bij deze projecten liggen op de middellange termijn. Over een aantal van deze (transformatie-)locaties zijn provincie en gemeenten met elkaar in gesprek. Hierbij kan gedacht worden aan locaties in Hillegom (Draka, Hillegommer beek, Hillegom Noord), Lisse (Swets en Zeitlinger) en Leiderdorp (Baanderij) die de gemeenten willen transformeren naar (gemengd) wonen en als KSF onder meer compensatie bedrijvenareaal/zware milieucategorie hebben. Oplossingen van de knelpunten bij deze locaties vergroot de kans op realisatie van deze relatief grote projecten significant. De gesprekken hierover worden in 2023 gecontinueerd. De gemeente Noordwijk heeft aangegeven dat een aantal van de genoemde kritische succesfactoren, waaronder de geluidscontour van Schiphol, schaarste aan middelen en mensen, nutsvoorzieningen, stikstof in relatie tot Natura 2000 gebied, mobiliteit en procedures de woningbouw vertragen.

1. Gemeente Alphen aan den Rijn

Project	Kritische succesfactoren
Aquathermie Rijnhaven	Bestaande woonwijk wordt aangesloten op het warmtenet. Warmte voor nieuwbouw wordt dus ook voor bestaande woningen ingezet, gebruik makend van nieuwe techniek. Alphen a/d Rijn dient een verzoek in bij BZK en PZH voor deelname aan pilot en indien nodig financiële bijdrage.
Euromarkt	Om de realisatie van circa 700 woningen nabij het station mogelijk te maken, vraagt de gemeente medewerking van de provincie voor het verplaatsen van PDV-bedrijvigheid. Daarnaast wordt er door de gemeente onderzoek gedaan naar mogelijke bovenplanse mobiliteits-investeringen en gaat in overleg met Rijk en provincie over eventuele ondersteuning.
Harmonie fase 2a	255 woningen, 30% sociale huur. Bijdrage in tekort exploitatie om sociale huur mogelijk te maken

2. Gemeente Katwijk

Project	Kritische succesfactoren
Valkenhorst	Aandeel betaalbaar staat nu in totaal op 36%. Dat maakt dat er een groot verschil is tussen de beleidsambities van het Rijk en de afspraken die Katwijk en de Provincie Zuid-Holland hebben kunnen maken met het RVB en de Minister in 2020. Er ligt in Valkenhorst een grote kans om het aandeel betaalbaar op te rekken en zo te komen tot een meer inclusieve wijk. Met name voor het middensegment ligt er een kans. Het RVH wordt beperkt door de voorwaarden aan de grondexploitatie (financieel).
Binnenstedelijk Katwijk	Binnenstedelijk ligt nog een opgave om 2500 woningen toe te voegen. Realisatie staat onder druk door een overbelast verkeersnetwerk.

3. Gemeente Leiden

Project	Kritische succesfactoren
Gamma locatie	Locatie waar Leiden bedrijventerreinenareaal wil transformeren / mengen met Wonen, maar waar het knelpunt is dat we tegen regelingen m.b.t. compensatie aanlopen
Westerpoort	Kruispuntenreconstructie nodig en stikstof als uitdaging (zowel in bouwfase alsook in de gebruikersfase)

4. Gemeente Leiderdorp

Project	Kritische succesfactoren
Leidsedreef 1/ Hoek De Zijl	270-310 woningen. Als de verkeersstructuur (De Rietschans) bij deze locatie kan worden aangepast dan kan dit kansrijke plan/project worden versneld. Een tweede hobbel is het aandeel betaalbaar: de casus is moeilijk dicht te rekenen en versoepeling van de norm zou helpen.
De Buit	Financieel
Elisabethhof 1 (Levensstroomkerk)	Geluid: A-4 zone
KPN gebouw Lijnbaan 13	Bouwprogramma: aandeel betaalbaar

5. Gemeente Lisse

Project	Kritische succesfactoren
Geestwater-Dever Zuid	Uitleglocatie met 448 woningen; knelpunten zijn mobiliteit en infrastructuur, mogelijk ook de wijziging van de geluidscontour vliegtuigverkeer per 2023.

6. Gemeente Oegstgeest

Project	Kritische succesfactoren
Locatie Leo Kannerschool	Vliegtuiglawaai is een belemmering voor woningbouw: locatie valt binnen nieuwe 48 Lden contour vanaf 1-1-2023. In de planlijst zijn tot 2030 40 woningen opgenomen. De totale capaciteit ingeschatte plancapaciteit voor deze locatie is 90 woningen, waarvan 50 vanaf 2030. Dezelfde kritische succesfactor speelt ook bij andere bouwlocaties in Oegstgeest. In het totaal worden 50 tot 200 geplande woningen hierdoor geraakt.
Nieuw-Rhijngest deelgebied 8 (Universiteit Leiden)	Het betreft 500 woningen + 300 studentenwoningen. Bij de verdere planuitwerking zijn nieuwe bezwaarprocedures te

	verwachten. Bovendien zijn vergelijkbare bezwaren en beroepsprocedures te verwachten voor het aangrenzende woningbouwproject 'Nieuw-Rhijngeest deelgebied 9 Zuid - BP Oegstgeest aan de Rijn'. Dit kan tot vertraging leiden voor nog eens 178 woningen.
Frederiksoord-Zuid	Stijgende bouwkosten zijn knelpunt in maken afspraken MeerWonen en ontwikkelaar over turn key overname sociale huur.

7. Gemeente Teylingen

Project	Kritische succesfactoren
Stationslocatie Voorhout	- Te nemen geluidsmaatregelen spoor door ProRail - Medewerking gedeeltelijke grondeigenaar NS Vastgoed over beschikbaar stellen grond en afspraken over gebruik parkeerplaatsen Potentieel effect is de realisatie van 75-90 woningen in het betaalbare segment op parkeerterrein en grasveld.
Tennispark Oosthout (Voorhout)	- Te nemen geluidsmaatregelen door ProRail voor verlengd deel t.o.v. MJPG i.c.m. opheffen spoorwegovergang Potentieel effect is realisatie van plan met 90 woningen i.p.v. 35.
Nieuw Boekhorst	Grote uitleglocatie (>1.000 woningen) om Voorhout Verbetering van de bovenplanse ontsluiting zou bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening. Zonder extra maatregelen is de verwachting dat de provinciale wegen te weinig capaciteit zullen hebben.

8. Gemeente Voorschoten

Project	Kritische succesfactoren
Starrenburg III	Parkeren Bodemdaling/Waterkering (goedkeuring HoogHeemRaadschap Tempo/sturing externen Detailniveau stedenbouwkundig plan
Segaar-Arsenal	Mate van urgentie Verplaatsing woonwagen

9. Gemeente Nieuwkoop

Project	Kritische succesfactoren
Aardamseweg (De Vlinder)	Als onderdeel van een uitgebreide transformatie van het centrum van Ter Aar. Hier speelt met name de financiële haalbaarheid een rol. Daarbij spelen kritische succesfactoren 'Streven naar complete steden en dorpen' en 'Voldoende middelen en sturing voor sociale en betaalbare woningen'. Bij projecten waar woningbouw slechts een onderdeel is van de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld bij deze transformatie van het centrumgebied), staat de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma veel meer in het geding. De woningbouw dient dan als kostendrager voor andere ambities in het gebied.
Ter Aar Noord-Oost	Financiële haalbaarheid van de ontsluiting (aanleg rondweg) van het gebied een kritische succesfactor zijn. De bepalende factoren zitten dus in 'Mobiliteit en infrastructuur', maar ook in 'Voldoende middelen en sturing voor sociale en betaalbare woningen'. Snelle besluitvorming gemeente op aandeel sociaal gewenst.

10. Gemeente Zoeterwoude

Project	Kritische succesfactoren
Nieuwbouwproject Weidelaan	Het betreft hier een nieuwbouwproject met 23 woningen, waarvan 35 % sociale huur als voorwaarde is gesteld door de gemeente. Met deze ontwikkeling worden er op twee locaties tuinbouwkassen gesaneerd en komt er op één locatie woningbouw voor in de plaats. Vanwege de kosten, met name door het saneren van twee locaties aan kassen, was sociale huur in eerste instantie financieel niet mogelijk. Na een financiële doorrekening door een onafhankelijke partij, blijkt dat er 5 sociale huurwoningen mogelijk zijn in het project. Voor de continuïteit van de sociale huur op de lange termijn hebben wij de ontwikkelaar doorverwezen naar de corporatie, maar die komen er vooralsnog nog niet uit. Betaalbaarheid in de overdracht aan de corporatie is hier een kritische succesfactor
Nassaulaan 34/36	Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling van een locatie met twee woningen (van de gemeente) die door de corporatie wordt herontwikkeld tot 9 sociale huurwoningen. Inpassing in de omgeving is een zware uitdaging voor dit project. Factoren als mobiliteit, ontsluiting, parkeren en betaalbaarheid kunnen voor deze ontwikkeling belemmerend werken. Dit plan staat inmiddels opgenomen in onze gemeentelijke planlijst (planregistratie Wonen).

11. Dunavie

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Valkenhorst	Hoornes Noord Oost	Valkenhorst (tijdelijk)
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	1.250	71 + 43	200
Daeb/ Niet-Daeb	DAEB / NIET Daeb	DAEB / Niet Daeb	DAEB (Flex)
Opleverjaar	Vanaf 2026	Vanaf 2025	onbekend
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	RvS, stikstof	VSO2, bestemmingsplan Vergunningen, stikstof	Samenwerking RvB Dunavie, gemeente

12. MeerWonen

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Rhijnkade Oegstgeest	De Loods Surinamestraat	Fase 11 Aan de Braassem
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	72 / 18	30	57
Daeb/ Niet-Daeb	DAEB / Niet-DAEB	DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	Medio 2024	2026/2027
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Vergunningsaanvraag loopt nog	Vergunning moet nog ingediend worden	

13. Ons Doel

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Sumatrahof		
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	82		
Daeb/ Niet-Daeb	DAEB		
Opleverjaar	2025		
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Subsidie provincie		

14. Portaal

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Corantijn	Turkoois	Kavel M1A Stationsgebied
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	176	115/20	135
Daeb/ Niet-Daeb	DAEB	DAEB/ Niet-DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	2024	2026
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	Divers (bestemmingsplan, omgevingsvergunning)	omgevingsvergunning	omgevingsvergunning

15. Woningstichting Nieuwkoop

De naam van het project en de locatie (straatnaam)	Koetshuisplantsoen, Dorpstraat, Nieuwkoop	Weteringplein, AH Kooistrastraat, Nieuwveen	Zomerlinde, Lindelaan, Nieuwkoop
Het aantal woningen dat je hier gaat bouwen	31	48	15
Daeb/ Niet-Daeb	DAEB	DAEB	DAEB
Opleverjaar	2025	2024	2025
Maatregelen nodig om te kunnen bouwen	nee	nee	nee