



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Contact  
mw. E.S. Doon  
T 070 – 441 80 72  
es.doon@pzh.nl  
F. Kamminga  
T 070 - 441 61 57  
f.kamminga@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
DOS-2017-0004230  
PZH-2018-645838239  
Uw kenmerk

Bijlagen  
2

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland  
T.a.v. het Dagelijks Bestuur  
Postbus 558  
2300 AN LEIDEN

Onderwerp  
Actualisering Regionale Woonagenda Holland Rijnland  
2017

Geacht bestuur,

Wij hebben uw brief van 21 maart 2018 samen met Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, Nota van Beantwoording en Uitvoeringsagenda Regionale Woonagenda Holland 2017 in goede orde ontvangen. Eind oktober 2017 hebben wij de planlijst (woningbouwprogramma) al ontvangen. Wij stemmen in met de Regionale Woonagenda en de behoefteonderbouwing van de plannen in de categorieën 1, 2a en 4 uit de planlijst tot een realisatie van maximaal 100% van de bovenkant van de bandbreedte Woningbehoefteraming – Bevolkingsprognose. In deze brief gaan wij hierop verder in.

### Regionale Woonagenda en woningbouwprogramma

Wij hebben in het afgelopen jaar samengewerkt aan de Regionale Woonagenda en het woningbouwprogramma voor Holland Rijnland. In het belang van onze inwoners werken we aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. De Regionale Woonagenda en het regionale woningbouwprogramma bieden daarvoor een goede basis. Er is meer dan voorheen aandacht voor kwaliteit, waaronder woonmilieus, prijsklassen, doelgroepen, duurzaamheid en bodemdaling, kortom de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek. Ook bevat de Regionale Woonagenda een verbeterde behoefteonderbouwing van de bestuurlijke afspraken. Daarnaast hebt u oog voor de transformatieopgaven in uw regio. De gemeenten Leiden en Alphen aan den Rijn hebben hierin een groot aandeel.

Hieronder treft u de principeafspraken aan die wij in het afgelopen jaar met elkaar hebben gemaakt. In de bijlagen 1 en 2 vindt u de verdere uitwerking van onze afspraken en in hoeverre in de woonvisie uitwerking wordt gegeven aan de verschillende inhoudelijke thema's, die zijn opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM).

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



#### 1. *Woningbouwprogramma*

In uw woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met planuitval. Wij vinden het belangrijk dat er in de komende jaren voldoende woningen worden gebouwd. Daarom zijn we overeengekomen dat wordt gewerkt aan meer woningbouwplannen dan nodig volgens de Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognoses uit 2016, maar dat niet meer woningen worden gebouwd dan 100% van de woningbehoefte (bovenkant van bandbreedte woningbehoefteraming en bevolkingsprognose). Dit biedt ruimte om invulling te geven aan de bestuurlijke afspraken, zoals de bestuurlijke woningbouwafspraken Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Hiervoor gaan we jaarlijks gezamenlijk de realisatie monitoren. Hierin betrekken we ook de verhuisbewegingen.

Wij gaan samen aan de slag om deze 100% te realiseren waarbij de focus ligt op de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment. Dit omdat wij zorgvuldig willen omgaan met de ruimte in Zuid-Holland. Ons uitgangspunt zal hierbij verder zijn dat wonen, werken en mobiliteit in samenhang worden gezien en gerealiseerd. In het kader van het uitvoeringsprogramma denken wij graag mee over de prioritering van de locaties binnen het woningbouwprogramma om meer inzicht te krijgen in het realisatiegehalte van plannen.

#### 2. *Arbeidsmigranten*

Een van de onderwerpen in de Uitvoeringsprogramma is om dit jaar een plan van aanpak voor een toekomstgericht woon(zorg)aanbod voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen te ontwikkelen. Er is met u afgesproken om de doelgroep arbeidsmigranten hierin mee te nemen.

#### 3. *Zoeterwoude*

Vanwege de relatie van de woningmarkt in de gemeente Zoeterwoude met die van de aangrenzende gemeente Leiden zijn wij overeengekomen dat de gemeente Zoeterwoude wordt overgeheveld van de subregio Oost naar de subregio West.

#### 4. *Planhorizon*

Wij zijn met u overeengekomen dat de afstemmingstermijn van de woningbouwplannen wordt verlengd tot 2030. De Ladder voor duurzame verstedelijking rekent met een bestemmingsplanperiode van tien jaar. Omdat de looptijd van de woonvisie drie jaar is, worden de plannen de komende drie jaar voor tien jaar beoordeeld. Dat betekent een doorloop van de afstemmingstermijn tot 2030. Met het verlengen van de afstemmingstermijn naar 2030 is er meer ruimte voor plannen binnen de gehele regio Holland Rijnland.

#### Nader te maken afspraken

Wij zetten graag het gesprek met u voort over het volgende:

### *Behoeftemethodiek*

Wij waarderen het dat u input wil leveren voor het uitwerken van een nieuwe behoeftemethodiek. Wij zijn benieuwd naar uw ideeën hiervoor en gaan graag hierover met u het gesprek aan.

### *Vitale kernen*

Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaal-economische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame langetermijnstrategie. Voor het behouden en versterken van sociaal-economische vitaliteit is een integrale benadering nodig. Wij willen de kleinere kernen in Zuid-Holland in sociaal-economisch opzicht vitaal houden door de gemeenschap en de kernen te versterken en te ondersteunen, zodat de kernen kunnen inspelen op maatschappelijke transities. Wij zijn gestart met een verkenning om te bekijken hoe wij hier aan kunnen bijdragen. Hierover gaan wij graag verder het gesprek aan.

### *Mismatch woningmarkt*

Er is een mismatch op de woningmarkt van de regio geconstateerd. Zo staat in de Regionale Woonagenda dat er een tekort is aan stedelijke en suburbane woonmilieus en woningen in de lagere prijsklassen. Ons gezamenlijk doel is om de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt te verkleinen.

In het uitvoeringsprogramma staat aangegeven, dat jaarlijks de voortgang wordt gemonitord van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwontwikkeling binnen de context van de zogenaamde subregionale 'mandjes'. Wij zien benieuwd naar het resultaat van deze exercitie. Wij denken met u mee om te bezien hoe de kwalitatieve mismatch kan worden verminderd en hoe dit kan worden vertaald in concrete maatregelen.

### *Kwaliteit en tempoversnelling*

In de Regionale Woonagenda en het regionale woningbouwprogramma is er aandacht voor kwalitatieve thema's, zoals duurzaamheid, de sociale woningbouwopgave en het realiseren van verschillende woonmilieus. Daarbij gaat de voorkeur uit naar inbreiding binnen bestaand stads- en dorpsgebied boven uitbreiding conform het provinciale beleid. Zoals de provincie in haar koers voor verstedelijking heeft benoemd kan de bouwopgave simpelweg worden vertaald naar bouwen naar behoefte en zorgen voor de juiste woning op de juiste plek. Het gaat daarbij om plannen die georiënteerd zijn op hoogwaardig openbaar vervoer, binnen bestaand stads- en dorpsgebied, transformatielocaties en woningbouwplannen die energieneutraal zijn. De druk op de woningmarkt is groot. Voor de ontwikkeling van complexe binnenstedelijke locaties langs de 'oude spoorlijn Leiden-Dordrecht is de Verstedelijkingsalliantie opgericht bestaande uit acht gemeenten (waaronder Leiden), de provincie Zuid-Holland en de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. In een werkbezoek van minister Ollongren aan de Verstedelijkingsalliantie is afgelopen 9 april gesproken over de mogelijkheden van versnelling van de woningbouw en het organiseren van een continue bouwstroom. Hierbij willen alle partijen verder werken aan oplossingsrichtingen om de bouwstroom te versnellen. Deze mogelijkheden nemen we graag mee in een gesprek over de uitwerking van uw woningbouwprogramma.

### *Energietransitie*

In het Regionale EnergieAkkoord Holland Rijnland hebben de 14 gemeenten, de regio, het hoogheemraadschap, de omgevingsdienst en de provincie de ambitie ondertekend om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit vergt een grote inspanning, zeker ook in de bestaande en nieuwe gebouwde omgeving. Om de opgave waar we voor staan niet te vergroten, maar nu al een start te maken met de verduurzaming van onze gebouwde omgeving, streven wij ernaar vanaf heden nieuwbouwwoningen aardgasvrij en energieneutraal te bouwen. Vanuit de provincie bieden wij voor de komende drie jaar twee procesadviseurs energietransitie en meedenkkraft om nieuwbouwprojecten aardgasvrij te maken aan. In de uitvoering vragen wij nieuwbouwwoningen aardgasvrij en minimaal energieneutraal te realiseren.

### *Klimaatadaptatie*

Ook in uw regio zijn gebieden gevoelig voor bodemdaling en klimaatveranderingen (wateroverlast door heftige regenbuien, meer perioden van droogte en toename van hittestress). Wij vragen u om bij de locatiekeuze van uw nieuwbouwplannen aan te geven aan welke eisen de woningen moeten voldoen om toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling. Daarnaast vragen wij u aandacht voor het klimaatbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

### *Mobiliteit*

In relatie tot het onderwerp mobiliteit en de Regionale Woonagenda is het van belang dat woningbouw voor eigen behoefte vooral gebeurt op goed ontsloten plekken (bij voorkeur multimodaal, per auto en met (hoogwaardig) openbaar vervoer). De mobiliteit in Zuid-Holland blijft groeien. Dit hangt samen met de toename van het aantal woningen in de provincie. Wij wegen daarom mobiliteitsopgaven en -knelpunten mee bij regionale woonvisies. Het principe van nabijheid van wonen, werken en voorzieningen maakt dat het bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied de voorkeur geniet boven locaties aan de randen van steden en dorpen. Benodigde investeringen in het infrastructurele netwerk worden hierdoor eerder rendabel. Om een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de investeringen te bereiken willen wij de behoefte daar faciliteren waar maatschappelijke baten het grootst zijn.

In de Regionale Woonagenda wordt op verschillende plekken de relatie van woningbouw met mobiliteit benoemd. Wij willen graag met u het gesprek verder aangaan over het concreet maken van de bereikbaarheidsopgave van de regio en de aanpak om de mobiliteitsopgave stevig te verankeren in het vervolgproces en de keuzen daarin die nog moeten worden gemaakt. Daarbij zijn wij benieuwd — naar welke locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer kansrijk zijn voor woningbouw. .

### *Economie*

De mogelijke gevolgen van de komst van de European Medicines Agency (EMA) naar Amsterdam op de vraag naar de verschillende woonmilieus vraagt verder onderzoek door de regio in combinatie met de komst van meer kenniswerkers.

In de Regionale Woonagenda staat dat uitbreiding een oplossing kan zijn om aan de woonbehoefte te voldoen. Wij benadrukken dat ook transformatie uitkomst kan bieden. Hierbij kan de provincie eventueel helpen via het actieprogramma Slim Ruimtegebruik.

### Doelgroepen

#### *Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid*

De 25%-norm toevoeging sociale woningbouw aan de totale woningvoorraad is een belangrijk uitgangspunt. Bij de uitwerking hiervan vragen wij aandacht voor de vertaling van het passend aanbod in de lokale woonvisies, het voorraadbeheer en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.

#### *Wonen en zorg*

Wij gaan graag het gesprek aan over de nadere uitwerking van het thema wonen en zorg.

#### *Huisvestingsverordening en vergunninghouders*

In 2019 wordt de huisvestingsverordening gewijzigd. Wij willen graag met u samen optrekken bij de evaluatie van de huidige huisvestingsverordening en het proces om te komen tot een gewijzigde huisvestingsverordening in 2019. Daarbij vragen wij u bij het monitoren van de huidige voorrangsregelingen specifiek aandacht te besteden aan de huisvesting van vergunninghouders.

### Bestemmingsplannen

Het geaccepteerde deel van uw woningbouwprogramma (categorieën 1, 2a en 4) geldt als behoefteonderbouw van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onze instemming met het woningbouwprogramma geldt tot wij een besluit nemen over het woningbouwprogramma dat in 2018 bij ons moet worden aangeleverd. In de RO-procedure worden bestemmingsplannen nog wel op andere punten zoals locatie, woonmilieus, doelgroepen en ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen.

### Woningbouwprogramma 2018

Conform het Programma ruimte (VRM) vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Wij trekken graag hierin samen op. In de periode tot 1 december 2018 werken we graag samen aan een bijgesteld woningbouwprogramma voor de periode 2018-2029 met aandacht voor de punten zoals in deze brief zijn genoemd. Door actualisering van het woningbouwprogramma wordt zichtbaar wat is versneld of vertraagd, tussentijds is bedacht of is aangepast.

### Aanpassing van de regionale woonvisie

De markt verandert snel. We willen graag samen met u inspelen op actuele kwesties. Regionale woonvisies moeten actueel zijn. De regio draagt hiervoor zorg. Dat kan betekenen dat een thema uit de woonvisie eerder of later moet geactualiseerd, maar niet de gehele woonvisie. In voorbereiding op de actualisatie gaan de provincie en regio met elkaar in gesprek over welke informatie relevant is en wie hiertoe gegevens kan leveren.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Alleen in goede samenwerking met elkaar kunnen wij zorgen dat daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving worden gerealiseerd. Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen, onder andere via het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking en de Bestuurlijke Tafel Ruimte, Wonen en Economie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
wnd. secretaris,

voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen

Bijlagen:

- 1 Overwegingen bij de woonvisie en het woningbouwprogramma
- 2 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit

## **Bijlage 1 Overwegingen bij de Regionale Woonagenda en het woningbouwprogramma**

Hieronder vindt u de verdere uitwerking van onze principeafspraken die in het afgelopen jaar zijn gemaakt. Graag willen wij met u in gesprek over ook andere onderwerpen, onder meer uit de Visie ruimte en mobiliteit, die in deze bijlage en in de bijlage 2 worden genoemd.

*1 Een realistisch kwantitatief en kwalitatief onderbouwd woningbouwprogramma*  
Wij stemmen in met de Regionale Woonagenda, waarbij wij zijn uitgegaan van onze huidige berekende behoefteramingen. Ook stemmen wij in met de woningbouwplannen (planlijst) in de categorieën 1, 2a en 4 tot een realisatie van 100% van de bovenkant van de bandbreedte Woningbehoefte-Bevolkingsprognose (behoefteramingen) per subregio. Daarbij gaan wij uit elke subregio in haar eigen woningbehoefte voorziet. Wij wijzen u erop dat migratie een onderdeel is van de Bevolkingsprognose, waarin ook de bovenregionale behoefte is voorzien.

In de Regionale Woonagenda staat dat de regio kiest voor tempoversnelling bij het realiseren van plannen. Wij zouden graag meer onderscheid in uw woningbouwprogramma zien tussen de plannen die hiertoe kunnen bijdragen. Wij geven bij u aan dat onze voorkeur bij realisatie van woningen uitgaat naar plannen die georiënteerd zijn op hoogwaardig openbaar vervoer, binnen bestaand stads- en dorpsgebied, transformatielocaties en woningbouwplannen die energieneutraal en klimaatadaptief zijn, zoals verwoord in het gewijzigde Programma ruimte (2018). Hierin staat dat conform de Ladder voor duurzame verstedelijking plannen voor ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied (door gebiedstransformatie, verdichting of transformatie van leegstaand vastgoed) voorrang krijgen ten opzichte van plannen voor ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Wanneer er een woningbouwprogramma is met zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied, dan gaan wij ervan uit dat plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet alleen prioriteit krijgen in het woningbouwprogramma, maar ook bij de uitvoering daarvan. Tevens willen wij graag met u in gesprek over welke plannen u belemmeringen ondervindt bij het realiseren om vervolgens gezamenlijk te bekijken welke oplossingen hiervoor kunnen zijn.

Wij willen meedenken om de mismatch op de woningmarkt van Holland Rijnland te verkleinen en gaan met u de samenwerking aan om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de kwalitatieve opgave binnen Holland Rijnland.

Een opgave van het uitvoeringsprogramma is om bestaande plannen alsnog via de 'mandjes' te beoordelen. Dit lijkt ons ook gewenst om daarmee de programmering bij te stellen daar waar gewenst en nog mogelijk is. Wij zijn benieuwd naar het resultaat van de exercitie met de mandjes graag tegemoet, zodat inzichtelijk is in hoeverre dit bijdraagt aan het verminderen van de kwalitatieve mismatch. Tevens willen wij meewerken aan de uitwerking van het voor- en achteraf kwalitatief en kwantitatief monitoren van planontwikkeling en bestemmingsplannen. Verder vragen wij uw aandacht voor de fasering van de plannen in de planmonitor, omdat de plannen voornamelijk zijn gepland in de eerste periode tot 2021.

Transities, zoals energie, klimaat en vergrijzing vormen een enorme opgave voor de nieuwe, maar vooral de bestaande voorraad. Er is meer diversiteit in woonvormen nodig: klein, goedkoop, tijdelijk, tussenvormen in de zorg. De markt moet meer ruimte bieden aan flexibiliteit en

doorstroming waarop gemeenten moeten aansturen. Wij gaan met u verder het gesprek aan over hoe hier meer invulling in het woningbouwprogramma aan kan worden gegeven in combinatie met het nieuwe kwalitatieve afwegingskader.

Verder vragen wij u de programmering van de nieuwbouwplannen te koppelen aan de bestaande woningvoorraad conform de Woonagenda. Ook daar liggen kansen om te verduurzamen en in te spelen op het vraagstuk wonen en zorg.

## *2 Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid*

De Regionale Woonagenda gaat in op het passend aanbod en de voorgenomen maatregelen. Ook staat in de Regionale Woonagenda dat het actuele tekort aan sociale woningen 3.000 woningen is. Daarnaast zijn in de periode tot 2030 nog 4.100 sociale woningen nodig (exclusief het aantal te verkopen en te transformeren sociale huurwoningen). Deze opgave wilt u realiseren door netto 25% van de totale toevoeging aan de woningvoorraad te laten bestaan uit woningen in de sociale sector, door het bevorderen van de doorstroming en het verminderen van het aantal mensen dat scheef woont.

Wij willen met u meedenken over hoe de Regionale Woonagenda gaat doorwerken in de lokale woonvisies, het voorraadbeheer en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. Een van de onderwerpen in de Uitvoeringsprogramma is om dit jaar een plan van aanpak voor een toekomstgericht woon(zorg)aanbod voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen te ontwikkelen. Er is met u afgesproken om de doelgroep arbeidsmigranten hierin mee te nemen.

Tot slot staat in de regionale woonagenda dat de opgave gespreid moet worden over de regio. Er is het principe van solidariteit geïntroduceerd in het kader van de woningbouwopgave ten aanzien van sociale huur, middeldure huur en goedkope koopwoningen. Wij worden graag geïnformeerd over de wijze waarop u dit principe uitwerkt.

## *3 Een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen*

De gemeente hanteert de Ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede betreft de onderbouwing van de behoefte in de woningbouwplannen en de regionale afstemming daarvan, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Uw geactualiseerde woonvisie vormt hiervoor de basis. Bestemmingsplannen die voortkomen uit deze visie en dit woningbouwprogramma worden aan de resterende treden van de ladder worden getoetst en aan overig provinciaal beleid beoordeeld in de RO-procedure.

U geeft aan dat de beschikbare plancapaciteit groter is dan volgens de kwantitatieve behoefte noodzakelijk, maar dat u ervoor zorgt dat u ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening niet meer zal bouwen dan 100% van de behoefte-ramingen. Wij gaan met u samen bekijken hoe we dit het beste kunnen voor- en achteraf monitoren op kwaliteit en kwantiteit.



## **Bijlage 2 Overige onderwerpen Visie ruimte en mobiliteit**

### *Wonen en zorg*

Wij brengen voor dit thema onder uw aandacht dat via de Staat van Zuid-Holland voor een ieder het instrument Woonzorgwijzer beschikbaar is. Dit instrument is in pilots getest in een drietal gebieden in Zuid-Holland. Met de woonzorgwijzer is het mogelijk om inzicht te krijgen in de doelgroepen van zorg.

### *Vergunninghouders en huisvestingsverordening*

In de regionale Woonagenda staat dat vergunninghouders een voorrangspositie behouden in het woonruimteverdeelsysteem en dat tot de wijziging van de huisvestingsverordening in 2019 wordt gemonitord of de huidige voorrangsregelingen in voldoende mate voorzien in huisvesting van bijzondere doelgroepen, urgenten en vergunninghouders.

Wij zien dat de huisvesting van vergunninghouders door de gemeenten in de regio over het algemeen goed verloopt als het gaat om het volledig realiseren van de taakstelling. Op basis van de stand van zaken per 1 januari 2018 staan twee gemeenten op de bestuurlijke interventieladder. Als we kijken naar het tijdig huisvesten, dus het huisvesten van de vergunninghouders binnen 12 weken na koppeling, concluderen wij dat een minderheid van de gemeenten de vergunninghouders tijdig huisvest (stand per 1 januari 2018). Daarom vragen wij u bij het monitoren van de huidige voorrangsregelingen specifiek aandacht te besteden aan de huisvesting van vergunninghouders. In 2019 wordt de huisvestingsverordening gewijzigd. Wij willen graag samen optrekken bij de evaluatie van de huidige huisvestingsverordening en het verdere proces om te komen tot een gewijzigde huisvestingsverordening.

In de Regionale woonagenda staat dat de gemeenten in de regio samen met de provincie faciliteiten ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden. Hiertoe experimenteren gemeenten met nieuwe eigendomsvormen. Wij zijn benieuwd naar de uitkomsten van deze experimenten. In het kader van de samenwerking zou de provincie betrokken willen worden bij deze experimenten.

### *Flexwonen*

In de Regionale Woonvisie wordt veel aandacht besteed aan Flexwonen. Met u zijn wij van mening dat een verruiming van het aanbod tijdelijk en/of flexibele huisvesting gewenst is en dat een dergelijk flexibele schil rondom de bestaande voorraad de druk op de bestaande woningmarkt kan verlichten. Wij zijn dan ook opgetogen dat u het project 'Toekomstgericht woon(zorg)aanbod' in uw uitvoeringsagenda, waarin u de planning en prioritering aangeeft, heeft opgenomen. In overleg met u willen wij de mogelijkheden onderzoeken om op dit onderwerp samen te werken, ook in het licht van de conferentie die wij samen met het ministerie van Binnenlandse zaken, het Platform31 en het expertisecentrum, gaan organiseren.

### *Arbeidsmigranten*

In de Regionale Woonagenda staat aangegeven dat arbeidsmigranten in volkshuisvestelijke zin geen doelgroep van de Regionale Woonagenda zijn. Er wordt ook benoemd dat de vraag vanuit werkgevers naar locaties voor realisatie van huisvesting op logieswijze sterk toeneemt door het aantrekken van de economie. Wij zien dat er in de regio Holland Rijnland voor 6.500 tot 7.850 arbeidsmigranten plekken gevonden moeten worden, bijvoorbeeld voor de arbeidsmigranten die onderdak zoeken voor een korte of middellange periode voor de werkgelegenheid in de agrarische sector in de Bollenstreek. Er is met u een principeafpraak gemaakt dat er dit jaar een visie wordt opgesteld voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarin de arbeidsmigranten worden meegenomen. In dit traject kunnen ook de werkgevers worden betrokken.

### *Energietransitie*

In de provinciale energieagenda 'Watt Anders' wordt een CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening voor de gebouwde omgeving als ambitie neergezet. Alle 14 gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben in hun beleid een vergelijkbare ambitie geformuleerd. Met de uitvoering van het Regionale EnergieAkkoord streven we gezamenlijk naar een energieneutrale regio in 2050. Het realiseren van deze ambities is een omvangrijke opgave; zowel de bestaande gebouwde omgeving als de nieuwbouw zullen moeten worden aangesloten op een duurzame energievoorziening.

In het samenwerkingsverband van het EnergieAkkoord Holland Rijnland wordt de komende jaren gewerkt aan een regionale warmtevisie en lokale warmtevisies. Hierin wordt op regionale schaal en op buurniveau uitgewerkt welke oplossing het meest passend, kostenefficiënt, technisch haalbaar enzovoorts is per locatie.

In de Regionale WoonAgenda heeft u duurzaamheid en daarmee energietransitie als onderwerp opgenomen. Wij zijn verheugd dat te zien. Daarin wordt de ambitie gedeeld energieneutrale bouw 'tijdig een impuls te willen geven' door energieneutrale gasloze wijken te prioriteren. Wij zien dat in de huidige markt voor nieuwbouw het aardgasvrij en energieneutraal (of zelfs energiepositief) bouwen van woningen haalbaar is. Wij verzoeken u daarom de ambities uit het Regionale EnergieAkkoord over te nemen in de Regionale Woonagenda en de doelstellingen voor alle nieuwbouwprojecten aan te scherpen tot aardgasvrij en energieneutraal (waar mogelijk energiepositief). In bijzondere gevallen is energieneutraal niet efficiënt, mogelijk of wenselijk. Hierbij moet naar mogelijkheden in tijd (aardgasvrij-ready) of plaats gekeken worden om uiteindelijk op hoger schaalniveau de ambitie te verwezenlijken. De provincie raadt aan om energie mee te wegen in de kwaliteitstoetsing en onderdeel te maken van het uitvoeringsprogramma. Wij bieden aan mee te denken bij het aardgasvrij maken van nieuwbouwprojecten en financieren twee procesadviseurs Energietransitie die de komende drie jaar in uw regio worden ingezet.

### *Mobiliteit*

#### Mobiliteit en bereikbaarheid in de Regionale Woonagenda

Het belang van goede bereikbaarheid in relatie tot woonlocaties wordt op verschillende plekken in de Regionale Woonagenda benoemd: bereikbaarheid is een essentiële pijler voor de

woonaantrekkelijkheid en de regio kent aan bereikbaarheid een groot belang toe. Wij herkennen en onderschrijven dit. Wij willen met u verder het gesprek aangaan om de bereikbaarheidsopgave voor de regio concreet te maken om de samenhang tussen wonen en mobiliteit vorm te geven. De forse bouwopgave in Holland Rijnland vraagt voorafgaand aan het nemen van onomkeerbare keuzen daarom om een goede verkeerskundige onderbouwing met inzicht in bestaande en eventuele toekomstige knelpunten. Voordat plannen doorgaan is nog meer inzicht nodig in verkeersstromen en welke wegen aan hun maximale capaciteit zitten. Daaraan gerelateerd willen wij met u nagaan bij welke keuzen voor woningbouwlocaties de behoefte aan mobiliteit kan worden beperkt (bijvoorbeeld bouwen in nabijheid van werkgelegenheid en/of voorzieningen) om een beter beeld te krijgen van het bereik en het gebruik van aanwezig openbaar vervoer en het optimaliseren daarvan mede in relatie tot de positieve effecten van vernieuwing van infrastructuur (Rijnlandroute) en nieuwe R-netverbindingen.

Wij zijn verder benieuwd naar welke locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer kansrijk zijn voor woningbouw. Ook vragen wij aan te geven wat op regionale schaal nodig is voor het openbaar vervoersysteem en het hoofdsysteem in de Randstad. Daarbij vraagt het streven naar kwaliteit van het openbaar vervoer om een nauwe afstemming tussen gemeente, vervoerder(s) en provincie. Kortom, wij vragen u de aanpak van de mobiliteitsopgave stevig te verankeren aan het vervolgproces.

Daar waar u bouwt voor de eigen woningbehoefte, gaan wij ervan uit dat u rekening houdt met bestaande en toekomstige knelpunten in de infrastructuur. Daarbij is een belangrijk gegeven dat niet alle gesignaleerde mobiliteitsknelpunten opgelost kunnen worden. Een afweging tussen een effectieve en efficiënte inzet van beschikbare middelen zal nodig blijken. Het accommoderen van de bovenregionale woonbehoefte voor de Amsterdamse regio kan gezien vanuit de mobiliteitsopgave uitsluitend plaatsvinden op plekken die nu al goed en multimodaal ontsloten zijn.

#### Visie provincie op mobiliteit

De blijvende groei van de mobiliteit hangt samen met de toename van het aantal woningen. De provincie weegt daarom mobiliteitsopgaven en -knelpunten mee bij regionale woonvisies. Het principe van nabijheid van wonen, werken en voorzieningen (waaronder infrastructuur en openbaar vervoer) maakt dat het bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied de voorkeur geniet boven locaties aan de randen van steden en dorpen en afgelegen van bestaande (openbaar vervoer) infrastructuur. Benodigde nieuwe investeringen in de opwaardering van het infrastructurele netwerk worden hierdoor eerder rendabel. Om een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement van de investeringen te bereiken willen wij de behoefte daar faciliteren waar maatschappelijke baten het grootst zijn.

Een concentratie van de woningbouwopgave in Leiden, Den Haag, Zoetermeer, Rotterdam en Dordrecht levert het meest efficiënte en nuttige gebruik op van de bestaande infrastructuur (wegen, openbaar vervoer en fiets). Deze gebieden hebben een grote sociaal-economische opgave, die voor heel Zuid-Holland van belang is. Het uitgangspunt is om hier het zwaartepunt van de verstedelijking te (helpen) accommoderen. Door zowel slimme koppelingen te maken tussen fiets, openbaar vervoer en weginfrastructuur als in samenwerking met de andere overheden in dit gebied, is deze efficiency ook bij investeringen in de infrastructuur haalbaar.

### Uitvoering

Wij adviseren om in elk geval de koppeling te maken met de gebiedsagenda's mobiliteit die nu door de regio's worden opgesteld. Op deze manier kunnen de toekomstig beschikbare regionale en provinciale mobiliteitsmiddelen worden ingezet voor verkeersveiligheid, ontsluiting en aansluiting van de nieuwe woongebieden op de bestaande weg-, fiets- en openbaar vervoerinfrastructuur. De kosten voor verkeersontsluiting bij het bouwen van nieuwe woningen op locaties afgelegen van bestaande hoogwaardig openbaar vervoerslijnen en infrastructuur moeten integraal onderdeel zijn van de woningontwikkeling. Dit geldt nadrukkelijk waar al knelpunten zijn in de bestaande wegenstructuur.

In relatie tot het onderwerp mobiliteit en de woonvisie van de regio Holland Rijnland is het van belang dat woningbouw voor eigen behoefte vooral plaatsvindt op goed ontsloten plekken (bij grote voorkeur multimodaal, per auto en met (hoogwaardig) openbaar vervoer). De Regionale Woonagenda benoemt de (auto-)bereikbaarheid van de regio hierbij als knelpunt. Dit punt van zorg herkennen wij. Daarom realiseren wij de Rijnlandroute (verbetering van de auto-ontsluiting van de Duin- en Bollenstreek via Katwijk naar de A4). Naast het verbeteren van de regionale bereikbaarheid is het ontsluiten van de toekomstige projectlocatie Valkenburg met 5.000 woningen een belangrijke aanleiding voor het project ('eerst bewegen dan bouwen').

Speerpunten in het openbaar vervoer zijn het aanpakken van het capaciteitsprobleem op de R-Net verbinding Leiden – Zoetermeer. Daarnaast staat voor 2020 de introductie van R-net op de lijn Leiden – Katwijk – Noordwijk gepland (eerste fase). R-net is het kwaliteitskeurmerk voor openbaar vervoer in de Randstad en staat voor comfortabel, frequent en betrouwbaar hoogwaardig openbaar vervoer. Daarmee krijgt de regionale bereikbaarheid van Katwijk een belangrijke impuls. Dit is zeker voor Katwijk van belang gezien het feit dat deze middelgrote gemeente een station ontbeert en de reizigersvraag groot is.

### *Economie*

#### Nieuwe bedrijvigheid Holland Rijnland

De neerslag van de vraag naar verschillende woonmilieus met de komst van de EMA naar Amsterdam vergt verder onderzoek door de regio Holland Rijnland. In het verlengde van de komst hiervan zorgt dat voor intensivering van de komst van kenniswerkers. Dit zorgt voor extra druk op de woningbehoefte in de regio en heeft zijn weerslag op ontwikkelingen rondom Leiden centraal/Leiden Bio Science Park.

### Inbreiding versus uitbreiding

In de woonvisie wordt aangegeven, dat bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied een oplossing kan zijn om aan de woonbehoefte te voldoen. Het uitgangspunt van de provincie is de woningbouwopgave vooral te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Echter door creatief met de woonopgave om te gaan kunnen ook oplossingen worden bereikt, denk aan transformatie van bedrijventerreinen. Een voorbeeld hiervan is om perifere detailhandel locaties (PDV) te transformeren naar woningen met daarbij een kwaliteitsslag op de bestaande bedrijvigheid. Hierbij kunnen wij de regio eventueel helpen via het actieprogramma Slim Ruimtegebruik.

### *Klimaatadaptatie*

In uw regio zijn gebieden gevoelig voor bodemdaling en klimaatveranderingen (wateroverlast door heftige regenbuien, meer perioden van droogte en toename van hittestress). Binnen de woonopgave zijn deze ontwikkelingen een steeds grotere zorg voor de beheerskosten van woningen en de directe woonomgeving. In de Regionale Woonagenda worden de consequenties daarvan voor de woningbouw benoemd. Wij vragen specifiek aan u om bij de locatiekeuze van uw nieuwbouwplannen aan te geven aan welke eisen de woningen moeten voldoen om toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling. Daarnaast vragen wij u aandacht voor het klimaatbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

In samenwerking met onderzoeksinstituut Deltares vinden in Holland Rijnland een aantal door ons ondersteunde pilotprojecten plaats, gericht op kennis- en methodiekontwikkeling voor het klimaatadaptief maken van verstedelijkingsprojecten. In de pilots ontwikkelt Deltares 'adaptatiepaden' waarin keuzes en interferenties van klimaatverandering, bodemdaling, energietransitie en verstedelijking in beeld worden gebracht. Deze adaptatiepaden kunnen als input worden gebruikt voor mogelijke uitvoeringsstrategieën voor het klimaatbestendig maken van bestaande situaties en nieuwe (woning)bouwprojecten.