

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het woningbouwprogramma van de woningmarktregio Haaglanden

**Algemeen**

Wij danken en complimenteren u voor de tijdige en complete aanlevering van uw woningbouwprogrammering. In 2018 zijn er bruto 5.258 woningen aan de voorraad toegevoegd, wat vergelijkbaar is met het aantal van 2017. Wij moedigen u aan om dit bouwtempo vast te houden en waar mogelijk te verhogen. Het is goed te zien dat u tot 2025 voldoende harde plannen heeft om in de behoefte te kunnen voorzien, logischerwijs wordt deze zekerheid minder naar mate we verder vooruit kijken. Gezien de huidige ontwikkelingen met betrekking tot bijvoorbeeld stikstof en de capaciteit in de bouwsector zal het steeds uitdagender worden om voldoende woningen te bouwen. Wij achten het daarom verstandig dat u een analyse uitvoert op de plannen die verder in de toekomst liggen, met name in de periode 2025 en verder.

De bestemmingsplannen worden nog op de overige treden van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, beoordeeld in de RO-procedure. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen. Daarnaast geldt dat elke woningbouwlocatie groter dan drie hectare (gelegen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied en wanneer deze wordt vastgelegd in een bestemmingsplan) moet zijn opgenomen in het Omgevingsbeleid.

**Realisatie**

In uw brief is te lezen dat voor uw plannen tot en met 2025 59% van uw plannen hard is, 23% waarschijnlijk en 18% onzeker. Het aandeel harde plannen is met 8% gestegen ten opzichte van vorig jaar, wat wij een positieve ontwikkeling vinden. Uw regio heeft 89% van de plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gepland en 77% van het planaanbod ligt binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Het is goed om te zien dat u onze uitgangspunten met betrekking tot verstedelijking in de praktijk brengt. In lijn hiermee blijven wij gemeenten vragen om nieuwe plannen die niet in de nabijheid van HOV liggen, vorm te geven bij bestaande weg- en fietsinfrastructuur. Ook blijven wij uw aandacht vragen voor energieneutraal en klimaatadaptief bouwen.

Als we kijken naar de periode tot 2030, conform onze uitvraag, zien we dat de nadruk in uw programmering ligt op de eerste vijf jaar, zowel qua aantallen als de hardheid van uw plannen. Daarom wijzen wij u graag op de mogelijkheid om te overprogrammeren. Op dit moment heeft uw woningmarktregio nog significante ruimte in het programma. Wij raden u aan gebruik te maken van deze ruimte.

Wij blijven daarom uw aandacht vragen voor de periode na 2025. Bij onze reactie op uw woningbouwprogramma van 2018 hebben wij reeds het belang onderstreept van een continue bouwstroom. Een belangrijk middel hiervoor is het concretiseren van bouwprojecten. U geeft in uw brief aan dat u uw aandacht wilt concentreren op de plannen tot en met 2025. Deze keuze is begrijpelijk maar wij zouden toch graag een verdere inhoudelijke verdieping van de periode na 2025 terugzien bij de volgende rapportage van de voortgang van uw bouwprogramma.

Wij vragen u daarom, net als vorig jaar, meer spreiding in uw programma aan te brengen en de plancapaciteit na 2025 te vergroten, zeker omdat het in de lijn der verwachting ligt dat een significant deel van de plannen later dan gepland van start zal gaan (de zogenoemde boeggolf). Grafiek 1 van uw bijlage 1 laat deze duidelijk zien. Wij adviseren u om een vinger aan de pols te houden bij de spreiding in de tijd van uw bouwplannen.

### Grafiek 1: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in regio Haaglanden



### **Sociale voorraad**

In onze vorige brief hebben wij uitgebreid stilgestaan bij de verhouding tussen de vraag en het aanbod van sociale huurwoningen in uw regio. Wij zien dat uw regio hier concreet en voortvarend mee aan de slag is gegaan. Samen met de Sociale Verhuurders Haaglanden, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de provincie hebt u een intensief traject opgestart om te komen tot voldoende woningen voor alle doelgroepen (inclusief huurtoeslaggerechtigden) en om deze evenwichtiger te spreiden over de Haagse regio. Wij waarderen de constructieve en prettige samenwerking in dit traject en kijken er naar uit om deze in 2020 voort te zetten.

Het eerste deel van dit traject heeft de bevestiging opgeleverd dat er een stevige, maar haalbare opgave ligt met betrekking tot de sociale huisvesting. Wij zien echter zowel in de realisatie over 2018 als in de ingediende plannen een lager aantal woningen voor de sociale doelgroep opgenomen om het geraamde aantal te halen. Er zullen dus nog stappen gezet moeten worden om de behoefte daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Het tweede deel van dit traject, het maken van concrete nieuwe woningmarktafspraken op gemeenteniveau, is op dit moment in volle gang. Wij verwachten dan ook dat u dit traject dusdanig op tijd kunt afronden zodat deze afspraken een eerste vertaalslag kunnen krijgen in de woningbouwprogrammering van volgend jaar. Wij benadrukken hierbij dat wij de regio en de

gemeenten niet voor een onmogelijke opgave zullen stellen. De urgentie en grootte van de tekorten op de huidige woningmarkt onderstrepen de noodzaak dat elke gemeente zich maximaal dient in te spannen om ervoor te zorgen dat er voor elke doelgroep een geschikte woning is.

### **Transformatie**

Uw regio zet voor een groot deel in op transformatie van andere functies naar een woonbestemming. Belangrijk is de balans tussen voldoende ruimte voor het juiste type werkgelegenheid en voldoende woonruimte voor alle bewoners om een levendige stad te behouden. Daarbij is een integrale afweging tussen wonen en werken op verschillende locaties noodzakelijk. Daarnaast moeten locaties voldoen aan randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, klimaat, circulaire economie, werkgelegenheid en gezondheid. Wij gaan graag met de regio het gesprek aan om dit middels een Woon-Werkakkoord concreet te maken.

### **Woondeal**

Wij trekken onder andere samen met u en andere partijen op binnen de Woondeal Zuidelijke Randstad. In ieder geval bereiden wij vanuit de woondeal een gezamenlijk bod voor om in te dienen voor de woningbouwimpuls van het Rijk om zo tot versnelling te komen van de betaalbare woningen binnen de Zuidelijke Randstad. Aan de hand van de ministeriële regeling, welke op korte termijn gepubliceerd zal worden, bezien wij of wij over de woningbouwimpuls in overleg zullen treden met gemeenten buiten de Zuidelijke Randstad.

### **Duurzaamheid en energie**

In uw regionale woonvisie heeft u een aantal doelen opgenomen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Uw monitor geeft kort een schets van de stand van zaken. Gezien het feit dat meerdere genoemde actiepunten in 2017 liggen, lijkt het ons verstandig om bij uw volgende rapportage uitgebreider stil te staan bij dit onderwerp en dit onderdeel van uw Woonvisie te actualiseren. Hierbij kunt u denken aan de Transitievisie Warmte en andere relevante zaken.

### **Flexwonen**

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van de concrete flexwonenprojecten in uw regio. U maakt daarbij onderscheid tussen concrete projecten en initiatieven in een minder ver gevorderd stadium. Wij gaan graag met u het gesprek aan om invulling te geven de afspraak uit de Woondeal Zuidelijke Randstad om in 2019 tot 5 locaties te komen voor de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen.

Daarnaast merken wij op dat bij de concrete flexwonenprojecten de aanvullende projectbeschrijving ontbreekt waaruit moet blijken dat aan voorwaarden is of wordt voldaan om deze woningen niet mee te tellen in de woningbouwproductie.

### **Wonen en zorg**

In het kader van de doorcentralisatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang hebt u vraag en aanbod voor de huisvesting van deze doelgroep in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat de behoefte een stuk hoger is dan het aanbod. Het jaar 2020 gebruikt u om het aanbod voor deze doelgroep te vergroten.

Gezien de afspraak in de woondeal om de consequenties te analyseren van de vernieuwing van beschermd wonen voor de woningmarkt en te bezien of Flexwonen een rol kan spelen bij de huisvesting van de doelgroep die uitstroomt uit een instelling of beschermd wonen, bespreken wij graag met u hoe u aankijkt tegen de mogelijkheid om een deel van deze doelgroep door middel van Flexwonen aan een woning te helpen.

### **Vergunninghouders**

Wij constateren dat alle gemeenten in uw regio, behalve Westland, in de periode 1 juli 2019 - 1 januari 2020 voldoende vergunninghouders hebben gehuisvest. Dat is een mooi resultaat. Wij hopen dat dat alle gemeenten lukt, te meer omdat voor de tweede helft van dit jaar een hogere taakstelling wordt voorzien (naar verwachting meer dan 20 procent hoger).

Verder worden wij graag geïnformeerd over de uitwerking van de afspraak in de Woondeal met betrekking tot de huisvesting van grote gezinnen die een verblijfsvergunning hebben gekregen maar nog steeds in de asielopvang zitten, omdat de bestaande voorraad niet in deze huisvestingsbehoefte kan voorzien.

### **Huisvestingsverordening**

Wij hebben kennis genomen van uw Huisvestingsverordening. Dit geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Uw huisvestingsverordening heeft als uitgangspunt dat een verordening noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Met het oog op dit uitgangspunt vragen wij uw bijzondere aandacht voor het (versneld) realiseren van het goedkope deel van uw woningbouwprogramma;
- Wij nemen met instemming kennis van het feit dat uw regio aan de slag is met woonwagendstandplaatsen in uw huisvestingsverordening;
- Een punt van aandacht in uw huisvestingsverordening vinden wij de bepaling dat burgemeester en wethouders ten behoeve van lokale knelpunten voorrang kunnen verlenen aan de economische of maatschappelijk gebonden aan gemeente. Wij worden graag geïnformeerd over de toepassing van dit artikel en over de mate waarin dit artikel wordt toegepast.

### **Locatiespecifieke opmerkingen:**

#### **Nieuw Vredenoord**

Dit project is in deze omvang niet akkoord voor de provincie gezien de ligging binnen Natuurnetwerk Nederland.

#### **Maaslandse Zoom/Commandeurspolder**

Dit project behoeft bij planvorming, vanwege de ligging buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied, in ieder geval een onderbouwing op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **De Driesprong**

In de Ontwerp Verzamelherziening van het Omgevingsbeleid<sup>1</sup> is de volgende passage opgenomen met betrekking tot de woningbouwlocatie De Driehoek bij Kwintsheul (gemeente Westland). Deze passage is dan ook voor ons het uitgangspunt met betrekking tot deze locatie:

*Bij de uitwerking in het bestemmingsplan moet de gemeente het plan onderbouwen met de ladder voor duurzame verstedelijking en onderbouwen dat het glastuinbouwgebied niet onevenredig wordt geschaad. In bestuurlijk overleg over deze locatie, heeft de provincie aangegeven alleen mee te willen werken aan deze locatie als er meer dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd. In het kader van de regionale woonvisie zal dit worden vastgelegd. De voorwaarde van voldoende sociale woningbouw wordt ook neergelegd in een tekst hierover in paragraaf 2.3 (Bestuurlijke afspraken over woonlocaties) van het Programma ruimte.*

---

<sup>1</sup> Zie: <https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/inspraak-ontwerp-verzamelherziening/>