

Bijlage 1: Specifieke opmerkingen over het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland

Realisatie

Van alle regio's in Zuid-Holland stond Holland Rijnland in 2018 wat betreft de groei woningvoorraad ten opzichte van de bestaande voorraad op een tweede plek (bron: provincie Zuid-Holland, 2019, zie figuur 1 t/m 4). Daarmee willen wij u complimenteren. Er zijn ten opzichte van 2018 in de gehele regio 3.048 woningen in 2019 bijgekomen. Dit was conform de behoeftecijfers van 2016. Zo'n 2.500 woningen van de 3.048 woningen zijn nieuw gebouwd, ongeveer 500 woningen zijn erbij gekomen door bijvoorbeeld splitsing en transformatie van onder meer kantoren. Wij moedigen u aan om ook de komende jaren de geprognosticeerde behoefte te blijven realiseren.

Voor de periode tot 2030 is er op basis van de Trendraming 2019 voor de gehele regio voldoende plancapaciteit (109%) als het gaat om categorieën 1, 2a en 4. Een groot deel van de plannen is zacht. Wij willen u aanmoedigen om het aandeel harde plancapaciteit te vergroten. Indien wij u hierin kunnen ondersteunen, vernemen wij dat graag. Subregio's Noord en West hebben voldoende programma tot 2030. De subregio Oost heeft vanaf 2025 onvoldoende programma. Wij vragen aan de subregio Oost aandacht voor de periode na 2025.

Van het planaanbod ligt 59% binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. In lijn met onze uitgangspunten ten aanzien van verstedelijking verzoeken wij gemeenten 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.

U vraagt of de gehele regio in aanmerking kan komen voor de woningbouwimpuls. Wij trekken onder andere samen met Leiden 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 of wij over de woningbouwimpuls in overleg zullen treden met gemeenten buiten de Zuidelijke Randstad.

Naast de woningbouwimpuls (gericht op gemeenten) stimuleert het Rijk ook woningcorporaties om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren door korting op de verhuurdersheffing die oploopt tot 1 miljard euro in de komende tien jaar.

Wij willen samen met u de realisatie van de woningbouwplannen in Holland Rijnland verder blijven monitoren.

Sociale huursector

Eén van de uitgangspunten van uw Regionale Woonagenda is dat per gemeente netto 25% sociale huur is van de toevoeging aan de woningvoorraad. U hebt afgesproken dat dit percentage sociale woningbouw de minimale norm is voor de gemeentelijke bouwproductie en dat deze toevoeging ook kan door bevorderen van doorstroming en vermindering van scheefheid. Met dit uitgangspunt hebben wij met het aanvaarden van uw Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 ingestemd. Wij delen uw conclusie dat op niveau van de gehele regio Holland Rijnland er voldoende plannen zijn om 25% sociale huurwoningen bij te bouwen. Echter geldt de afspraak op gemeentelijk niveau. Op basis van de gegevens uit uw Monitor voldoen niet alle gemeenten aan deze onderlinge programmeringsafspraken van de Regionale Woonagenda, waaronder gemeenten die ook een relatief laag percentage sociale huurvoorraad bezitten. De achterblijvende programmering van sociale huur sluit niet aan bij ons Omgevingsbeleid, waarin staat dat ook op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale voorraad over de regio. Hierbij dienen lokale woonvisies en woningbouwprogramma's waar nodig in lijn gebracht te worden met de regionale woonvisie of afspraken. Daarbij merken wij op dat in de afgelopen jaren er nauwelijks sociale huurwoningen bij zijn gekomen (bron: Provincie Zuid-Holland, 2019). Met de komende trends als het groeiende aandeel 65-plussers en de toename van kleine huishoudens vragen wij bijzondere aandacht voor de sociale huursector. Wij willen met u dit jaar samen stappen ondernemen om nadrukkelijker de afspraak vanuit de Regionale Woonagenda ten aanzien van de sociale huurwoningen te monitoren en te borgen dat deze afspraak daadwerkelijk door elke gemeente wordt nagekomen. Wij zullen uw eerstkomend woningbouwprogramma hier per gemeente op beoordelen. Ook vragen we uw regio om te bezien of het afgesproken percentage sociale huurwoningen in de nieuwbouw nog voldoende is voor de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Wij raden een onderzoek aan naar het actuele bestand sociale huurwoningen en wat concreet nodig is om per gemeente uit onderlinge solidariteit in de behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien. Zowel voor de Rotterdamse regio als Haaglanden is samen met de woningcorporaties een dergelijk onderzoek geweest om te komen tot concrete onderlinge afspraken over voldoende sociale woningen (en om deze evenwichtiger te spreiden over de betreffende regio). Gelet op het belang dat wij hieraan hechten ondersteunen wij u graag bij dit proces.

Middeninkomens

Per gemeente is als uitgangspunt in de RWA opgenomen dat minimaal 20% toevoeging in segmenten voor middeninkomens plaatsvindt. Dat wil zeggen middeldure huur en goedkope koopsector. Een aantal gemeenten loopt ook achter bij deze doelstelling. Ook hierbij willen wij met u bezien of wij met elkaar mogelijke belemmeringen kunnen wegnemen om het aandeel voor de middeninkomens te vergroten.

Binnen en buiten stads- en dorpsgebied

De regio bouwt voor 73% binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De verhouding binnen en buiten BSD verschilt per gemeente en subregio. Zo heeft subregio West, waartoe Leiden behoort, een groter percentage binnen BSD geprogrammeerd, terwijl subregio's Noord en Oost relatief veel plannen buiten BSD in hun woningbouwprogramma hebben opgenomen. Dit is te verklaren, vanwege de overwegend dorpse en landelijke woonmilieus die deze subregio's kennen

en vanwege diverse bestuurlijke afspraken van gemeenten met de provincie over woningbouwlocaties buiten bestaands stads- en dorpsgebied.

Eén van uw uitgangspunten in de Regionale Woonagenda is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. U geeft aan dat dit op gespannen voet staat met de gestegen behoefte, met name in subregio Oost. Om het Groene Hart zoveel mogelijk te beschermen willen wij echter zo min mogelijk nieuwe plannen buiten BSD. Wij werken graag met u samen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van planontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied en bieden steun bij binnenstedelijke en -dorpse woningbouwplannen (zoals de Vliegende Brigade).

Zo zien wij binnen categorie 3 van het subregionale woningbouwprogramma nog voldoende plannen binnen BSD die wellicht kunnen worden gerealiseerd en Alphen heeft ca 20 nieuwe binnenstedelijke locaties gevonden die nog niet op de planlijst staan. Wij willen met de gemeenten in subregio Oost een verkenning doen naar het realiseren van plannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Daarnaast willen wij bij het verschijnen van de nieuwe behoefte in 2022 met u de noodzaak, het gewenste termijn en de omvang van extra plancapaciteit buiten bestaand stads- en dorpsgebied bezien.

Huisvestingsverordening

Wij hebben kennisgenomen van uw Huisvestingsverordening. Uw huisvestingsverordening heeft als uitgangspunt dat een verordening noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Zoals bekend is een huisvestingsverordening een tijdelijke maatregel mede bedoeld om de woningvoorraad aan te passen. Wij zijn positief over het feit dat uw regio aan de slag is gegaan met woonwagendplaatsen en met de rangordebepaling in uw huisvestingsverordening. Een aandachtspunt in uw huisvestingsverordening is de bepaling dat een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels kunnen worden toegewezen om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen. Wij worden, indien gebruik wordt gemaakt van deze bepaling, graag op de hoogte gehouden van de aard van die knelpunten en van de gekozen oplossing.

Vergunninghouders

Wij vinden het belangrijk dat alle gemeenten zich inspannen om alle vergunninghouders tijdig te huisvesten opdat de gemeenten in uw regio per 1 juli 2020 geen achterstand meer hebben. Daarbij verwachten wij dat de taakstelling voor het volgende halfjaar hoger zal zijn dan de huidige taakstelling.

In de huisvestingsverordening wordt de urgentie van vergunninghouders geregeld (artikel 26). Wij vragen uw aandacht voor de toepassing van dit artikel, omdat wij vast stellen dat zes van de 13 gemeenten van uw regio een achterstand hadden per 1 januari 2020. De totale achterstand van deze zes gemeenten was 37 vergunninghouders. Vier van deze zes gemeenten hebben wij op de bestuurlijke interventieladder in de fase "informatie opvragen" geplaatst. De twee andere gemeenten staan nog hoger op de interventieladder.

Arbeidsmigranten

Wij gaan graag met u in gesprek over de stand van zaken met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten in uw regio. Wij zijn benieuwd naar uw ideeën en/of ervaringen bij een

regionale aanpak van dit vraagstuk en bespreken graag samen met u wat er nodig zou zijn om dit verder vorm te geven.

Transformatie

Uw regio zet voor een 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 gemeente te behouden. Daarbij is een integrale afweging tussen wonen en werken op verschillende locaties noodzakelijk.

Locatiespecifieke opmerkingen:

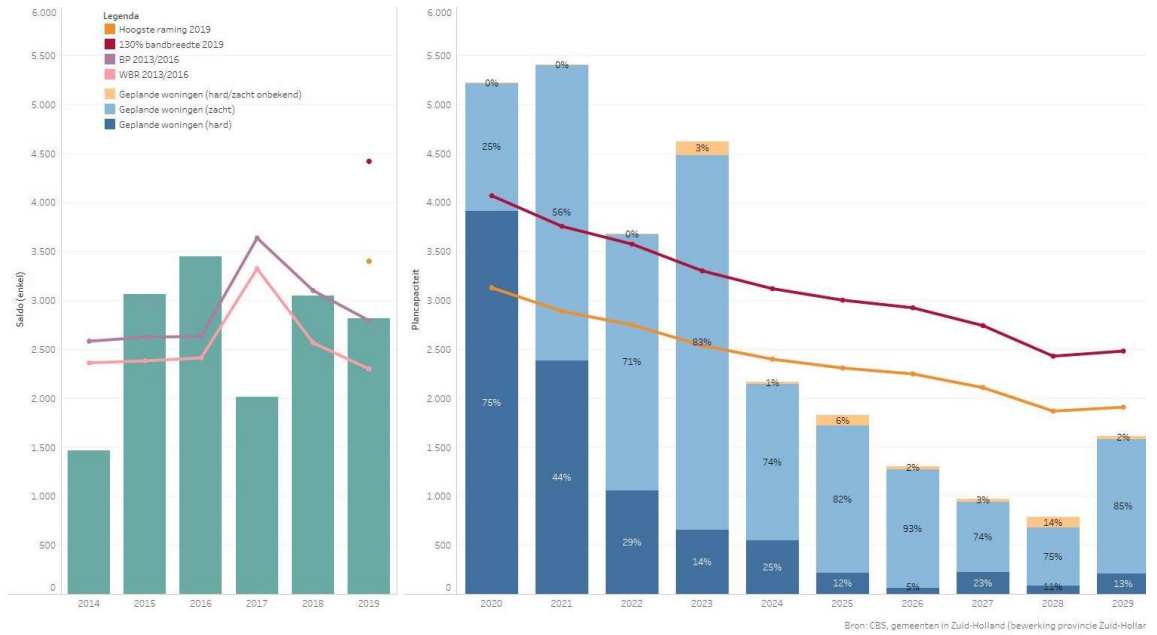
Dever Zuid

In onze vorige reactie hebben wij aangegeven dat de door u in de planlijst opgenomen woningbouwlocatie Dever Zuid nog niet was opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid en dat wij daarom niet met de locatie konden instemmen. Wij constateren dat een gecombineerde locatie Geestwater/Dever Zuid nu met 419 woningen in de lijst is opgenomen. Omdat er nog geen overeenstemming is over de opname van de locatie Dever Zuid in het provinciale Omgevingsbeleid, kunnen wij deze locatie op dit moment niet aanvaarden. Hierover zijn wij met de gemeente Lisse in goed overleg.

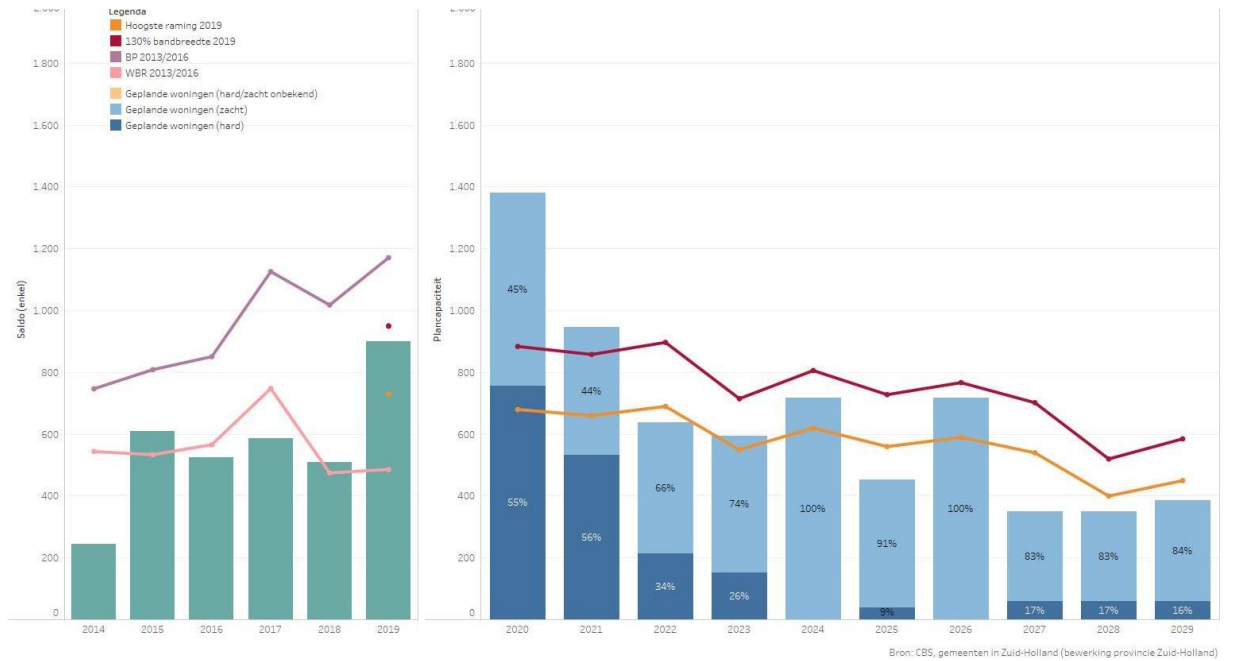
Valkenburg

De colleges van Katwijk, Wassenaar, de provincie en de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Milieu en Wonen hebben op 5 maart 2020 de Bestuurlijke afspraak Voortgang locatie Valkenburg ondertekend. Onderdeel van deze afspraak is een onderzoek naar de mogelijke toevoeging van circa 600 extra woningen voor de categorie laag middensegment. De uitkomst van dit onderzoek staat voor 1 december 2020 gepland. De gemeente Katwijk zal u betrekken bij dit onderzoek en de uitkomsten daarvan.

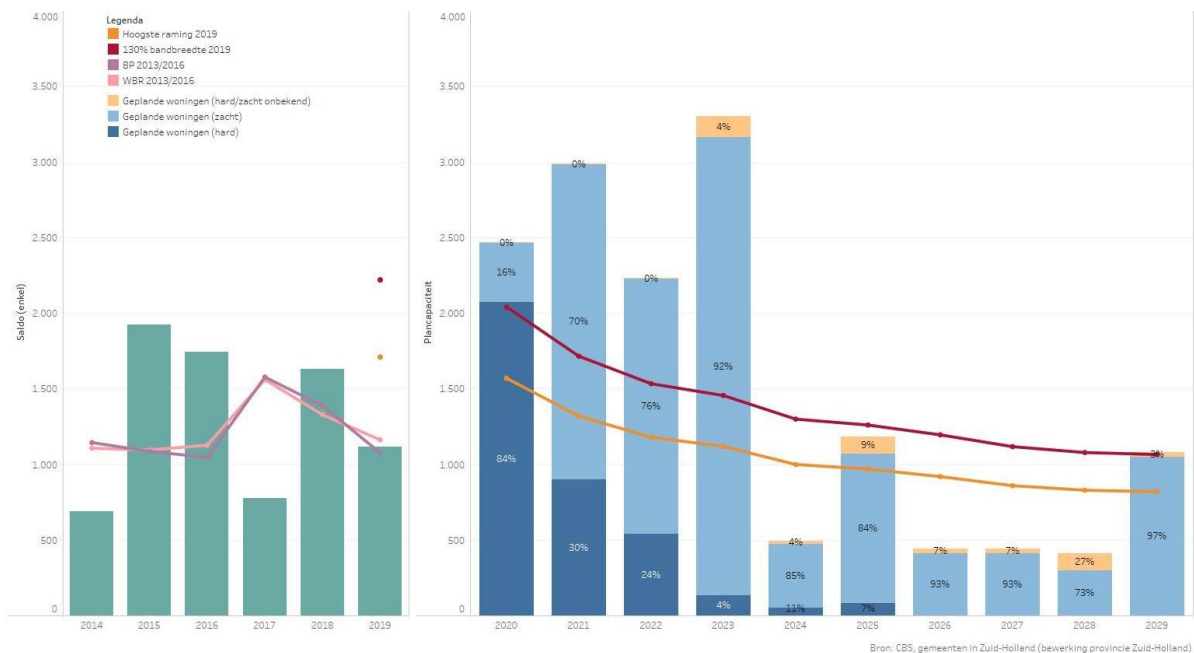
Figuur 1: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in regio Holland Rijnland



Figuur 2: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in subregio Noord



Figuur 3: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in subregio West



Figuur 4: Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in subregio Oost

