

Bijlage I: Uitvoering Woonvisie regio Haaglanden

Hierna geven we aan hoe wij het afgelopen jaar gewerkt hebben aan de uitvoering van onze woonvisie.

1. Woningbouwprogramma

Hierna volgt een toelichting op ons woningbouwprogramma. De peildatum van het programma is zomer 2020. In het najaar van 2020 loopt ons traject om te komen tot nieuwe woningbouwafspraken nog verder, waardoor de cijfers die hier gepresenteerd worden weer kunnen wijzigen. In ons volgende woningbouwprogramma zal het resultaat daarvan verwerkt worden.

In ons woningbouwprogramma staan de projecten voor de periode tot en met 2040. Daarbij is een uitsplitsing gemaakt tussen de periode tot en met 2029 en de periode daarna.

Tabel 1: overzicht aantallen toe te voegen woningen in woningbouwprogramma t/m 2040

	2020 t/m 2029	2030 t/m 2040	PM	Totaal
Doelgroepvoorraad				
DAEB sociale huur	11.862	1.209	1.800	14.871
DGV huur	5.024	440	52	5.516
DGV koop	356	200	178	734
Subtotaal	17.242	1.849	2.030	21.121
Overig	56.795	31.309	2.559	90.663
Totaal	74.037	33.158	4.589	111.784
Studentenwoningen	2.461	1.135	100	3.696
Flexwoningen/units	64	0	50	114

DGV = doelgroepvoorraad

In totaal bevat het woningbouwprogramma bijna 112.000 reguliere woningen voor de periode t/m 2040. Voor die periode zijn ook ongeveer 3.700 studentenwoningen en 114 flexwoningen gepland. Ten opzichte van het woningbouwprogramma van vorige jaar is het aantal woningen toegenomen met ongeveer 15.000 (toename van 10.000 woningen + oplevering van 5.100 woningen in 2019).

Voor de periode t/m 2029 verwacht de regio 74.000 woningen te bouwen, waarvan ruim 17.000 doelgroepwoningen (woningen voor de huurtoeslag-doelgroep). In het woningbouwprogramma werd de doelgroepvoorraad nog met slechts 12.000 uitgebreid. Daarmee zijn 5.000 woningen voor de doelgroep toegevoegd. Daar staat tegenover dat er ongeveer 1.450 woningen meer worden gesloopt dan in het vorige programma. Netto betekent dat een toename van ongeveer 3.500 doelgroepwoningen t/m 2029.

1.1. Woningbehoefte en opgave

In 2019 heeft de provincie een nieuwe woningbehoefteraming laten maken. Daaruit blijkt een behoefte van bijna 66.000 woningen in de periode 2019 t/m 2029. De **behoefte** van de regio is gebaseerd op woningbehoefteramingen waarin autonome marktontwikkelingen, doelgroepontwikkelingen en macro-economische ontwikkelingen zijn verwerkt, niet op woningbouwprogramma's.

Voor het traject om te komen tot nieuwe woningmarktafspraken over de ontwikkeling van de totale voorraad en doelgroepvoorraad is de **opgave** voor de regio bepaald. In het rapport “Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden” (december 2019) hebben wij voor elk van de negen gemeenten in Haaglanden een streefvoorraad in 2030 in twee scenario’s opgesteld: het Referentiescenario en scenario Meer Evenwicht. Beide scenario’s in dat rapport zijn qua totale ontwikkeling van de woningvoorraad gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) 2019 van de Provincie Zuid-Holland. Oftewel: in beide scenario’s ontwikkelt de woningvoorraad zich tussen 2019 en 2030 per saldo precies zoals de WBR aangeeft.

Vier gemeenten hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer te hebben geprogrammeerd dan de behoefteberekeningen volgens de WBR en deze aantallen te willen aanhouden. Het gaat om Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg. Indien gemeenten meer willen realiseren dan de behoefte, wordt dit vanzelfsprekend omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden. De ruimte om meer te programmeren is er vanwege het feit dat in de praktijk rekening gehouden moet worden met circa 30% planuitval. Indien de gemeenten de aantallen van de woningbouwprogramma’s aanhouden, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte.

De regionale opgave ligt dus hoger dan de behoefte, omdat een aantal gemeenten meer willen realiseren dan in de WBR staat. De opgave van de regio is 79.430 woningen.

Tabel 2: opgave en woningbouwprogramma van Haaglanden

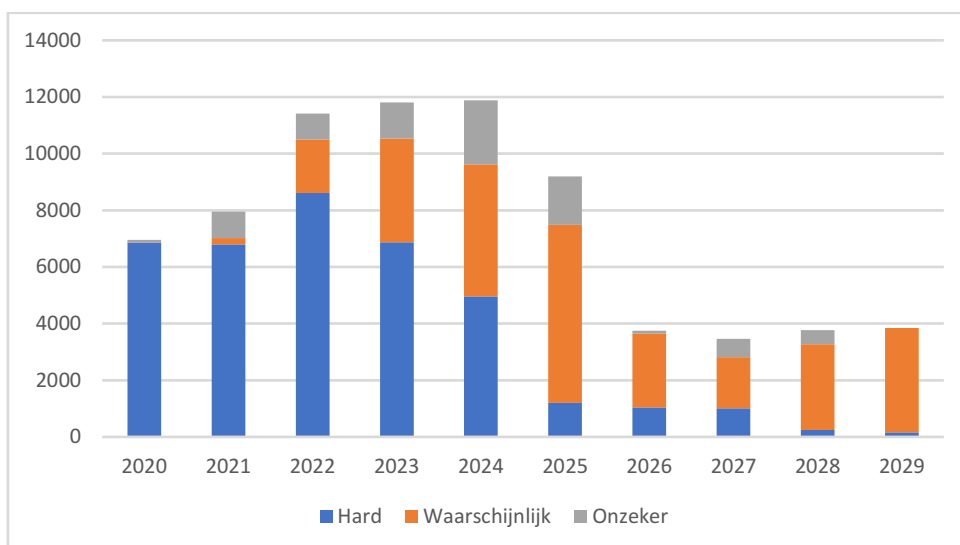
	Opgave 2019 t/m 2029	WBP 2020 t/m 2029	
		bruto	netto
Doelgroepvoorraad			
DAEB sociale huur	16.710	11.862	8.524
DGV huur	0	5.024	4.774
DGV koop	4.730	356	356
Subtotaal	21.440	17.242	13.654
Overige woningen	57.990	56.795	56.750
Totaal woningen	79.430	74.037	70.404

Met ons woningbouwprogramma komen we bruto uit op 74.000 woningen en netto (inclusief geplande sloop) op een toevoeging van ruim 70.000 woningen, waarvan bijna 14.000 voor de doelgroep. Dit ligt hoger dan de voor de regio vastgestelde behoefte, maar lager dan de vastgestelde opgave.

1.2. Hardheid van de plannen

In grafiek 1 is de planning van de projecten over de jaren te zien, met daarbij de hardheid aangegeven. De projecten zijn beter verdeeld over de jaren dan in het programma van vorige jaar. In de praktijk is te verwachten dat de boeggolf die nog te zien is, verder zal afzwakken. Verder is te zien dat voor de eerste jaren een groot deel van de plannen hard is. In de jaren daarna zijn plannen veelal nog niet hard, maar wel waarschijnlijk. Dat wil zeggen dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is en/of dat er intentionele afspraken liggen.

Figuur 1: hardheid van de plannen t/m 2029 naar jaar van oplevering



Toelichting

Hard: vergunning verleend, vastgesteld bestemmingsplan en/of bindende afspraken

Waarschijnlijk: bestemmingsplan in voorbereiding en/of intentionele afspraken

Onzeker: nog geen van bovenstaande

Over de hele regio is de helft van de plannen t/m 2029 hard. Er zijn wel verschillen tussen de gemeenten. Midden-Delfland, Westland en Pijnacker-Nootdorp hebben de meeste harde plannen, terwijl in Zoetermeer juist nog weinig plannen hard zijn.

Tabel 3: harde plannen per gemeente t/m 2029

	Aandeel harde plannen
Delft	63%
Den Haag	50%
Leidschendam-Voorburg	43%
Midden-Delfland	93%
Pijnacker-Nootdorp	79%
Rijswijk	44%
Wassenaar	18%
Westland	82%
Zoetermeer	26%
Totaal	51%

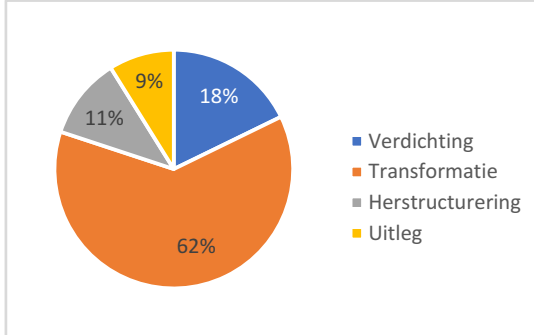
1.3. Type plannen

De projecten die we tot en met 2029 gepland hebben bestaan voor 80% uit transformaties en verdichting. Slechts in 9% van de projecten is sprake van uitleg. Meer dan de helft van de projecten vinden plaats in stedelijke woonmilieus. De rest van de projecten vindt plaats in grootstedelijke, suburbane en dorpse woonmilieus. Er zijn ook projecten die een landelijke woonmilieu krijgen, maar dit omvat minder dan 1% van de plannen.

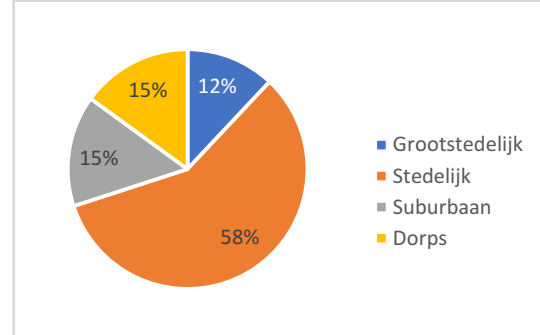
Vier op de vijf woningen die in het programma staan zijn appartementen. Slechts 20% is eengezinswoningen.

De verdeling van de percentages naar plantype, woonmilieu en woningtype komen globaal overeen met ons woningbouwprogramma van vorige jaar.

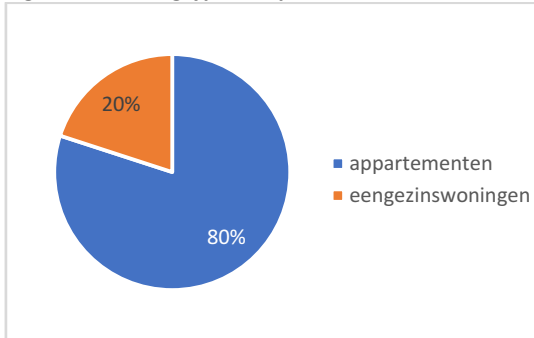
Figuur 2: plantype van plannen t/m 2029



Figuur 3: woonmilieus van plannen t/m 2029

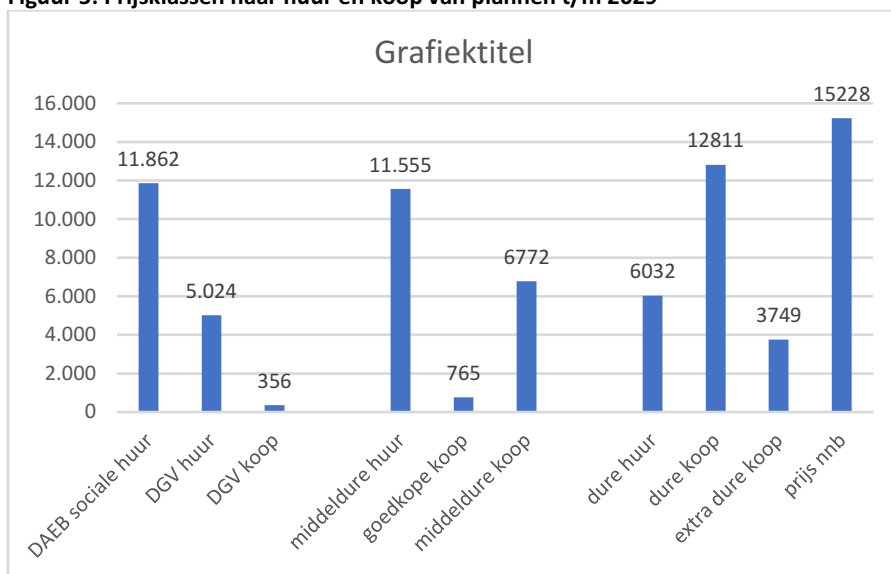


Figuur 4: Woningtype van plannen t/m 2029



In grafiek 5 is te zien hoe de geplande woningen verdeeld zijn naar prijsklasse. Zoals al aangegeven zijn ruim 17.000 woningen betaalbaar voor de huurtoeslag-doelgroep. Daarnaast wordt een behoorlijk deel van de woningen gerealiseerd voor middeninkomens; ruim 11.000 woningen zijn als middelduur huur gepland en ruim 7.000 als middelduur. Van 15.000 woningen is de prijsklasse nog niet bepaald.

Figuur 5: Prijsklassen naar huur en koop van plannen t/m 2029

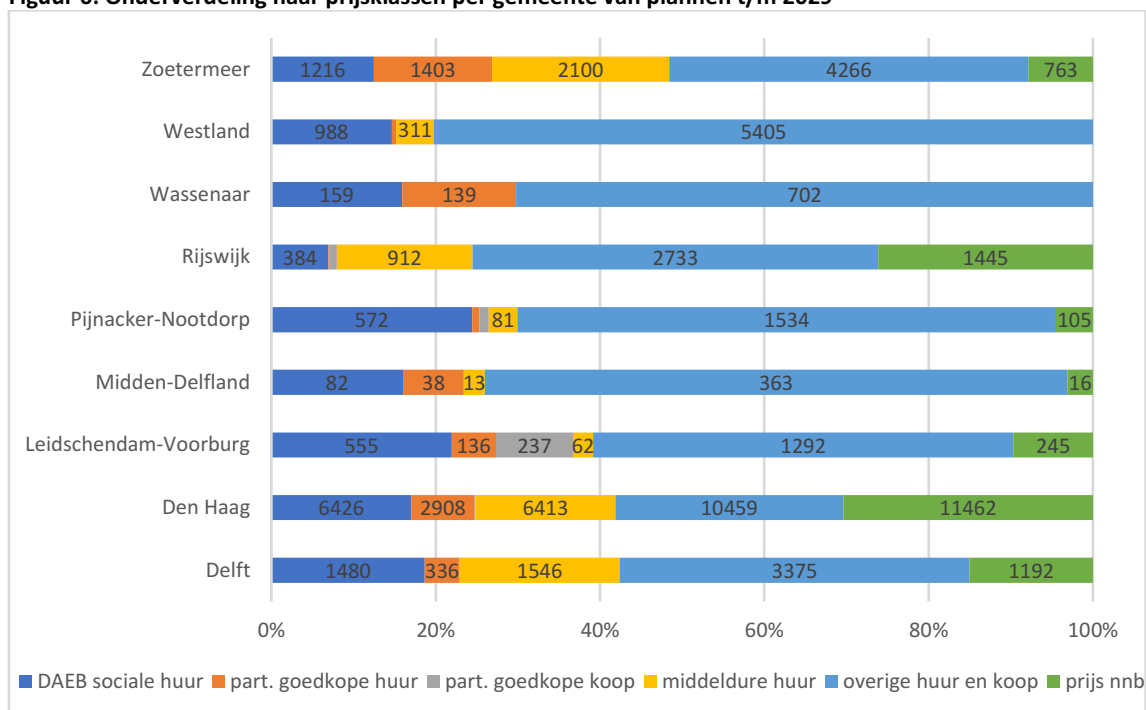


DAEB Sociale huur:	< € 737
DGV huur:	< € 737
DGV koop:	< € 180.000
Middeldure huur:	€ 737 - € 950
Goedkope koop:	€ 180.000 - € 198.000
Middeldure koop:	€ 198.000 - € 310.000
Dure huur:	> € 950
Dure koop:	€ 310.000 - € 523.500
Extra dure koop:	> € 523.500

1.4. Onderverdeling naar gemeenten

Hierna zoomen we in op de plannen per gemeente. In grafiek 6 is te zien dat de onderverdeling in prijsklassen uiteenloopt tussen de gemeenten. Het aandeel sociale huurwoningen in de plannen is het grootst in Pijnacker-Nootdorp en het kleinst in Rijswijk. Particuliere goedkope koop is bijna uitsluitend gepland in Leidschendam-Voorbrug, terwijl middeldure huur met name toegepast wordt in Den Haag, Zoetermeer, Delft en Rijswijk.

Figuur 6: Onderverdeling naar prijsklassen per gemeente van plannen t/m 2029



Zoals al aangegeven is de regio bezig met een traject om nieuwe woningmarktafspraken te maken over de doelgroepvoorraad. Het gaat erom woningen voor de doelgroep toe te voegen en beter te spreiden over de regio. De beweging die iedere gemeente maakt is te zien in onderstaande tabellen. In tabel 4 is aangegeven hoeveel woningen in totaal en voor de doelgroep worden toegevoegd.

Tabel 4: toevoeging per gemeente t/m 2029

	doelgroep		Totale voorraad	
	bruto	netto*	bruto	netto
Delft	1.816	717	7.929	6.830
Den Haag	9.376	7.661	37.710	35.950
Leidschendam-Voorburg	928	866	2.527	2.465
Midden-Delfland	120	120	512	512
Pijnacker-Nootdorp	619	619	2.339	2.339
Rijswijk	442	392	5.532	5.482
Wassenaar	298	222	1.000	924
Westland	1.024	774	6.740	6.490
Zoetermeer	2.619	2.283	9.748	9.412
Totaal	17.242	13.654	74.037	70.404

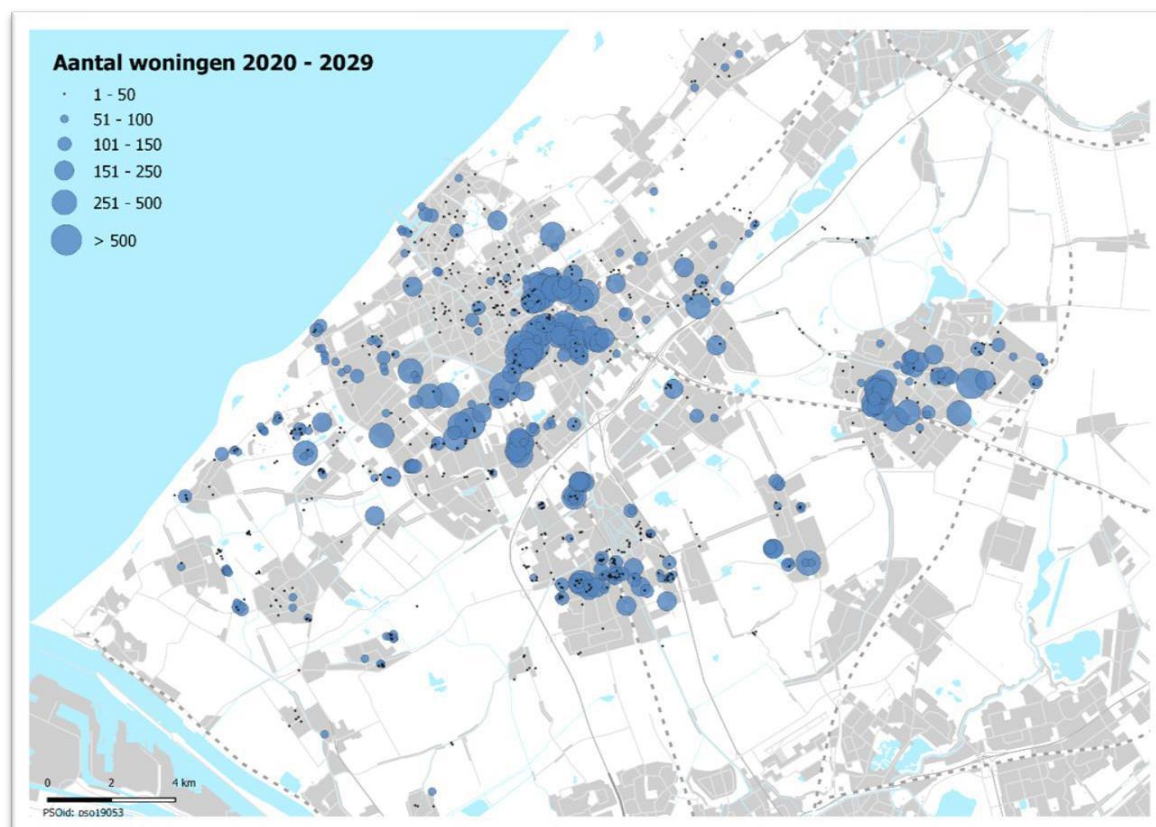
* Netto = toevoegingen - sloop

In tabel 5 is de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad te zien a.d.h.v. de woningbouwplannen van dit en vorig jaar. Daarin is te zien dat de meeste gemeenten woningen voor de doelgroep hebben toegevoegd aan het programma. In totaal zijn er ruim 5.000 extra woningen opgenomen in het huidige woningbouwprogramma.

Tabel 5: ontwikkeling doelgroepvoorraad t/m 2029 per gemeente t.o.v. programma 2019

	wbp 2020	wbp 2019	verschil
Delft	1.816	654	1.162
Den Haag	9.376	7.059	2.317
Leidschendam- Voorburg	928	389	539
Midden-Delfland	120	215	-95
Pijnacker-Nootdorp	619	461	158
Rijswijk	442	677	-235
Wassenaar	298	145	153
Westland	1.024	805	219
Zoetermeer	2.619	1.497	1.122
Totaal	17.242	11.902	5.340

Figuur 7: de geplande projecten t/m 2029



2. Overige onderdelen van de Woonvisie

2.1. Duurzaam bouwen en renoveren

Energie neutrale nieuwbouw

Bij de verduurzaming van de energievoorziening van de woningvoorraad ligt de focus in de regiogemeenten op de bestaande woningen. In de meeste gemeenten is er geen beleid specifiek gericht op energie neutrale nieuwbouw. Voor de nieuwbouw worden de eisen uit het bouwbesluit gevolgd. Er worden wel energie neutrale woningen gebouwd op initiatief van de ontwikkelaars. Verder zijn er verschillende gemeenten die duurzaamheidseisen stellen aan nieuwbouwprojecten of bij de beoordeling van plannen letten op duurzaamheid.

Klimaatadaptatie

Zes van de gemeenten van Haaglanden hebben het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend. Daarin is o.a. afgesproken dat er een instrumentarium wordt ontwikkeld om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Vooruitlopend op dat instrumentarium is een minimaal programma van eisen ontwikkeld. De gemeenten werken aan een vertaling van het programma van eisen in lokale regelgeving.

Daarnaast is er in alle gemeenten aandacht voor klimaatadaptatie in de bestaande wijken. Dat gebeurt onder andere via prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Verder hebben de gemeenten van onze regio o.a. gewerkt aan de regionale energiestrategie (RES) en de transitievisies warmte. Ook nemen verschillende gemeenten deel aan overleg met Gasunie, provincie, woningcorporaties over WarmtelinQ. De woningcorporaties in Haaglanden hebben onderzocht dat er in potentie 90.000 van hun huurwoningen aangesloten kunnen worden op WarmtelinQ. De gesprekken zijn erop gericht om dit mogelijk te maken.

Komend jaar willen we aandacht besteden aan de rapportage over duurzaamheid in ons woningbouwprogramma. We willen onderzoeken hoe we de informatie daarover in ons programma kunnen uitbreiden.

2.2. Wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg hebben we dit jaar verder gewerkt aan het vraagstuk rondom huisvesting van mensen die uitstromen uit zorginstellingen. Sinds twee jaar staat het onderwerp huisvesting uitstromers uit instellingen op de agenda van de Bestuurlijke Tafel Wonen. In maart 2020 zou een conferentie gehouden worden met de wethouders Zorg en Jeugd, maar deze kon vanwege corona niet doorgaan. De conferentie zal alsnog plaatsvinden in november 2020.

In de tussentijd hebben we een stuurgroep en werkgroep ingesteld voor het onderwerp. De ambtelijke werkgroep die is gestart heeft als opdracht om te zorgen dat er voldoende woonruimte voor deze uitstromers beschikbaar komt. Eind dit jaar verwachten wij een aanpak hiervoor te hebben bepaald, zodat we in 2021 aan de slag kunnen met de uitvoering daarvan.