

Bijlage 1: Inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland 2020

Algemeen

Wij hebben uw regionale woningbouwprogramma beoordeeld en aanvaardt deze onder een aantal voorwaarden en met aandachtspunten. In deze bijlage leest u onze inhoudelijke overwegingen bij de aanvaarding van uw programma. Het betreft de volgende punten:

1. Woningbehoefte en realisatie
2. Juiste woning op de juiste plek
3. Sociale huurwoningen
4. Middendure woningen
5. Doelgroepen
6. Locatie specifieke opmerkingen

1. Woningbehoefte en realisatie

U bent erin geslaagd om in 2020 de woningbehoefte voor dat jaar te realiseren. Dit is een compliment waard, zeker gezien de meerdere beperkende factoren die er zijn voor de woningbouw, zoals stikstof. Uw regionale woningbouwprogramma laat zien dat er voldoende woningbouwplannen zijn (rekening houdend met 30% planuitval) voor de komende tien jaar om in de regionale woningbehoefte te voorzien (figuur 1). Daarnaast is er nog een kleine 10.000 woningen op de reservelijst die nog niet wordt aanvaard, maar de mogelijkheid biedt om planuitval op te vangen.

2. Juiste woning op de juiste plek

In uw programma is 75% van het programma gesitueerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), 2% meer dan het jaar ervoor. Plekken rondom hoogwaardig openbaar vervoer lenen zich bij uitstek voor (verdere) verdichting om het openbaar vervoer beter te benutten. De meeste woningbouwlocaties – zeker de binnenstedelijke – zijn gunstig gesitueerd ten opzichte van bestaande (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer- en fietsverbindingen; 62% van uw programma ligt binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Dat is 3% meer dan vorig jaar. Voor de minder gunstig ten opzichte van (H)OV gelegen transformatie- en verdichtingslocaties verdient het de aanbeveling om een breed scala aan (duurzame) mobiliteitsmaatregelen te treffen en de keuzevrijheid voor bewoners te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door het verbeteren van de regionale fietsinfrastructuur, het aanbieden van deelmobiliteit (als alternatief voor tweede autobezit) en het aanbieden van laadpunten voor elektrische fietsen en voertuigen bij publiekstrekkers en werkgevers. Initiatieven en investeringen van gemeente(n), provincie, regio Holland Rijnland en andere partijen kunnen de regionale samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit versterken. De provincie gaat hierover graag het gesprek aan met de regio en de individuele gemeenten.

De percentages woningen binnen BSD en nabij HOV laten een mooie ontwikkeling zien. Wij moedigen u dan ook aan de percentages woningen binnen BSD en nabij HOV in ieder geval te behouden dan wel te vergroten in het komend regionaal woningbouwprogramma.

3. Sociale huurwoningen

U heeft als regio 31% van de nieuwbouw in uw regionale woningbouwprogramma bestemd als een sociale huurwoning. Dit aandeel is gestegen ten opzichte van 2019. De regionale doelstelling is dat elke gemeente netto 25% sociale huurwoningen toevoegt in de woningbouwprogramma's. Er is door gemeenten hierop al goed geanticipeerd. De ene gemeente scoort echter beter in het woningbouwprogramma omtrent sociale huurwoningen dan de ander. Wij gaan ervan uit dat u de desbetreffende gemeenten aanspreekt op het behalen van de doelstelling ten aanzien van de sociale huurvorraad. De provincie heeft de subsidieregeling sociale huurwoningen per 19 april 2021 opengesteld. Hiermee willen we samen met u de sociale huurwoningenvorraad in Holland Rijnland vergroten.

4. Middeninkomens

In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 is als doelstelling opgenomen dat per gemeente minimaal 20% van de toevoegingen in de segmenten voor de middeninkomens plaatsvindt. De regio als geheel en ook de individuele gemeenten behalen deze doelstelling vaak niet dan wel nauwelijks. Wij vernemen graag waar mogelijke belemmeringen zitten en wat uw aanpak is om de doelstelling wel te behalen.

5. Doelgroepen

Arbeidsmigranten

In het vierde kwartaal van 2020 heeft het experiment arbeidsmigranten Noordwijk plaatsgevonden. Het doel was om versneld te zoeken naar huisvesting voor arbeidsmigranten. In dit proces zijn de gemeente, werkgevers/inleners/uitzendbureaus en de provincie met elkaar gaan verkennen welke kansen en belemmeringen er zijn voor het realiseren van een locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. Ook zijn de randvoorwaarden aan de orde gekomen en zijn locaties gescoord op de geïnterviewde randvoorwaarden. Er heeft een waardevol gesprek plaatsgevonden over waar de scores ver uit elkaar lagen. Partijen hebben door dit experiment beter inzicht in elkaars belangen gekregen. Dit inzicht in elkaars belangen vergemakkelijkt het gesprek tussen partijen, waardoor in de toekomst sneller tot voor alle partijen aanvaardbare locaties kan worden gekomen.

Vergunninghouders

Op 18 februari was een bestuurlijk overleg in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland over de organisatiestructuur rond de opvang van asielzoekers en huisvesting van statushouders. Afgesproken is dat het gesprek over de regionale opvangcapaciteit voor asielzoekers zal plaatsvinden op het schaalniveau van Holland Rijnland en Midden-Holland. Beide regio's zullen hiervoor een gesprekstafel organiseren. Een aantal gemeenten voldoet niet aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders, anderen kennen een voorsprong. Over de oorzaken van eventuele achterstand worden met de betreffende gemeenten gesprekken gevoerd.

Flexwonen

Vier gemeenten hebben in het woningbouwprogramma flexwoningen opgenomen. Wij vinden het een goede zaak dat er aandacht is voor deze woningen. Daarbij doet u onderzoek naar flexwonen gekoppeld aan diverse doelgroepen zoals spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten. Wij kijken uit naar het resultaat hiervan.

6. Locatie specifieke opmerkingen

Wij hebben een aantal locaties uit het programma gelicht, omdat deze of niet worden aanvaard of waarover wij nog een opmerking hebben.

Dever-Zuid/Geestwater - Lisse

De gemeente Lisse heeft recent met woonstichting STEK en Amvest een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in Dever-Zuid en Geestwater in gang te zetten. De locatie heeft een goede potentie om voldoende sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens te bouwen. Er is inmiddels ook een eerste ambtelijk contact geweest met de provincie Zuid-Holland over de planvorming. Wij hechten aan goed vooroverleg zodat het bestemmingsplan dadelijk ook past binnen de kaders van het provinciaal omgevingsbeleid. We ondersteunen de gemeente Lisse graag bij het versnellen van deze locatie. De locatie staat nog niet op een te aanvaarden categorie in het regionale woningbouwprogramma 2020. U wordt in overweging gegeven de locatie Dever-Zuid/Geestwater in 2021 op te nemen in een te aanvaarden categorie nadat de gemeente dit ook in regionaal verband heeft afgestemd. Wij hopen op korte termijn de eerste plannen met de gemeente Lisse door te mogen spreken.

Buitenweg Rijpwetering - Kaag en Braassem

Dit plan is reeds ruimtelijk beoordeeld en past niet in ons provinciaal omgevingsbeleid. De locatie is gelegen in belangrijk weidevogelgebied. Om die reden aanvaarden wij deze locatie niet.

Ter Aar noordoost - Nieuwkoop

Deze locatie wordt aanvaard onder voorbehoud van instemming van Provinciale Staten. Provinciale Staten moeten namelijk nog een besluit nemen over het opnemen van deze locatie op de 3-hectarekaart.

Abdij van Rijnsburglaan - Kaag en Braassem

Deze locatie staat weliswaar op een niet te aanvaarden categorie, maar is al vooraf aan ons voorgelegd voor een ruimtelijke beoordeling. We zijn tot de conclusie gekomen dat deze locatie niet past binnen ons provinciaal omgevingsbeleid. De locatie is gelegen binnen Kroonjuweel cultureel erfgoed, een belangrijk weidevogelgebied en ligt in een molenbiotop. Deze conclusie is ambtelijk met de gemeente gedeeld.

Achterweg - Noordwijk

Het college van Noordwijk heeft Provinciale Staten verzocht locatie Achterweg op de 3-hectarekaart toe te voegen om daar de resterende woningen die niet op locatie Bronsgeest worden gebouwd te realiseren. Dit is behandeld in de Statencommissie van 9 september 2020. De conclusie uit deze Statencommissie was dat er geen steun is voor het toevoegen van locatie Achterweg.

Bronsgeest - Noordwijk

In het regionale woningbouwprogramma 2020 van Holland Rijnland wordt voor de locatie Bronsgeest uitgegaan van 660 woningen. Nu de gemeente Noordwijk er voor kiest nog maar maximaal 350 woningen te bouwen in Bronsgeest, heeft dit gevolgen voor de te aanvaarden woningbouwprogrammering. Wij verwachten dat u in het regionale woningbouwprogramma 2021

voor de locatie Bronsgeest het daadwerkelijk te bouwen aantal van 350 woningen opneemt en dit ook in regionaal verband verder afstemt.

De provincie zet zich in om de woningbouwlocaties groter dan drie hectare die buiten bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn te versnellen. Hierbij streven wij naar een kwalitatieve optimalisatie waarbij zuinig om wordt gegaan met de ruimte en met voldoende sociaal en betaalbare woningen. In 2021 zullen wij locaties die niet meer gebouwd worden, bij de herziening van ons beleid heroverwegen en niet meer automatisch opnemen op de 3-hectarekaart. Hiermee wordt ruimte gegeven aan kansrijke woningbouwlocaties binnen Holland Rijnland, die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

Tot slot

Op basis van bovenstaande inhoudelijke overwegingen gaan wij graag met u in gesprek om te komen tot een uitwerking van het regionaal woningbouwprogramma 2020. U kunt verder aan de slag met het realiseren van de woningbehoefte. Het volgend woningbouwprogramma verwachten wij voor 15 september 2021 waarin de genoemde aandachtspunten zijn meegenomen. We vertrouwen erop dat wij in goede sfeer blijven werken aan de gezamenlijke woningbouwopgave in de woningmarktregio Holland Rijnland.