

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Schuttersveld 9, 2316 XG Londen
Postbus 558, 2300 AN Londen
071 - 523 9090
www.hollandrijnland.nl

IBAN: NL87BNGH0285113092
KvK: 2736539
BTW: NL613789088B01

Datum: 27 september 2021
Kenmerk: UIT-21-21495
Telefoon:
E-mail: @hollandrijnland.nl

Provincie Zuid - Holland

- 6 OKT. 2021

Datum Ontvangst

Onderwerp: Planlijst Woningbouw 2021

Geacht college,

De gemeenten in Holland Rijnland werken op basis van de Regionale Woonagenda samen aan de woonopgave. Jaarlijks brengen we hiervoor de regionale woningbouwprogrammering in beeld. Met deze brief bieden wij u de Planlijst Woningbouw 2021 aan. Deze planlijst toetsen we in bijgaande Monitor aan de afspraken uit de Regionale Woonagenda. Op 9 september hebben wij de eerste resultaten uit de Monitor besproken met de gedeputeerde. Daarnaast informeren wij u via deze brief over de regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de daadwerkelijke woningbehoefte in onze regio van 2021 t/m 2030 30.500. Wij streven naar een realistische programmering van 130% van de behoefte waarmee we rekening houden met planuitval, dus een programmering van 39.650 woningen. In het kader van de Verstedelijkingsalliantie wordt zelfs uitgegaan van tenminste 130%. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen. Over dit tekort – dat redelijk vergelijkbaar is met de 10% die de provincie wil reserveren voor woningbouwprojecten – gaan wij graag samen met u op zoek naar geschikte locaties voor de diverse doelgroepen.

Om de voortgang van de woningbouwplannen te borgen en vertraging in de realisatie van woningbouw te voorkomen, verzoeken wij u deze planlijst op regionaal niveau binnen 3 maanden te aanvaarden.

Monitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland

Jaarlijks monitoren we de voortgang van de woningbouwontwikkeling op basis van de afspraken in de Regionale Woonagenda. Voor deze monitor is gebruik gemaakt van de planlijst woningbouwprogrammering Holland Rijnland versie 27 augustus 2021, op basis van cijfers die door de gemeenten zijn ingevuld. Ter aanvulling zijn

gegevens van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), de Staat van Zuid-Holland en waarstaatjegemeente.nl gebruikt. De monitor is de basis voor het bestuurlijk gesprek en een middel om met elkaar de voortgang van de afspraken in de Regionale Woonagenda te borgen. Daarnaast is de Monitor input voor de actualisatie van de Regionale Woonagenda in 2021.

Samenvatting

- Realisatie: we bouwen veel, maar de druk op de woningmarkt bij zowel koop als sociale huur neemt onverminderd toe en het aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen blijft achter. Wel is een stijging van het aandeel sociale huur in de programmering zichtbaar. De registratie van de prijsklasse van de gerealiseerde woningen is nog niet optimaal en betreft een momentopname. Op basis van de nu beschikbare cijfers zien we dat in 2020 de realisatie van sociale huurwoningen (12%) achterblijft bij de doelstelling (25%). Dit wordt deels verklaard doordat voor veel bouwplannen afspraken vastliggen op basis van de eerdere doelstelling van 15% sociale huur. Bij de realisatie van woningen in het middensegment (21%) wordt de doelstelling (20%) wel gehaald.
- Woningbehoefteraming: de behoefte groeit nog steeds en in de regio hebben we onvoldoende plannen om goed rekening te houden met planuitval. Dit tekort is vergelijkbaar met de 10% die de provincie wil reserveren in het kader van de nieuwe sturingsfilosofie. Daarnaast zien we dat veel van de plannen nog een zachte planologische status hebben en dat de complexiteit van de bouwplannen toeneemt. We maken ons zorgen of we voldoende woningen kunnen realiseren, ondanks alle inspanningen.
- Sociale huur: in Holland Rijnland is 30% van de voorraad een sociale huurwoning en is het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen net als in 2020 31%. Daarmee lijkt de regio op eerste gezicht aan de doelstelling van 25% sociale huur in nieuwbouwplannen te voldoen. Deze doelstelling betreft echter een netto toename en sloop is nog niet verwerkt in deze cijfers. Daar gaan we mee aan de slag. Daarnaast is de verdelingen over de regio niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen.
- Middensegment (goedkope koop en middenhuur): in Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in de planlijst in het middensegment 15%. De doelstelling voor netto toename van woningen in het middensegment (20%) wordt in de regio dus niet gehaald. Aandachtspunt is hierbij dat sloop nog niet verwerkt is in deze cijfers. Daar gaan we mee aan de slag. Ook de verdeling over de regio ligt ver uit elkaar.
- Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): in de regio wordt 71% van de nieuwbouwplannen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) gerealiseerd en 29% buiten BSD. Van de plannen buiten BSD wordt 18% van de plannen gebouwd op basis van bestuurlijke afspraken.

Bestuursopdracht Wonen

Verskillende maatschappelijke ontwikkelingen hebben effect op de toenemende druk op de woningmarkt: bijvoorbeeld de vergrijzing, toename van éénpersoonhuishoudens en statushouders en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg. Een evaluatie van de huidige Regionale Woonagenda en het Themacafé over de toekomst van de woonruimteverdeling hebben tot de conclusie

geleid dat de Woonagenda op onderdelen niet meer actueel is en de woonruimteverdeling opnieuw tegen het licht gehouden moet worden. Om hier op te kunnen inspelen, hebben wij op basis van de Bestuursopdracht Wonen 2021 opdracht verleend voor de heroriëntatie van ons huidige woonruimteverdeelsysteem en de actualisatie van de Regionale Woonagenda. Wij werken constructief samen met uw organisatie bij de uitwerking van deze bestuursopdracht.

Subsidieregeling Sociale Huur Holland Rijnland

We maken dankbaar gebruik van de verschillende ondersteuningsmogelijkheden van de provincie, zoals de Knelpuntenpot, de Vliegende Brigade en subsidieregeling sociale huur Holland Rijnland. De ambitie om sociale huur te realiseren en de behoefte aan financiële ondersteuning daarbij is groot in onze regio. Dat bleek al uit een inventarisatie van mogelijke aanvragen voor deze regeling. Deze was ruim overschreden. Om iedereen gelijke kansen te bieden, hebben de betrokken gemeenten hun aanvraag naar rato bijgesteld, met het streven om ook voor dit lagere bedrag het zelfde aantal sociale huurwoningen te realiseren.

Regionale Omgevingsagenda

In de kern bespreekt de onlangs vastgestelde Regionale Omgevingsagenda hoe op een integrale wijze alle ruimteveragende functies en toekomstige opgaven een plek kunnen krijgen binnen Holland Rijnland of waar keuzes gemaakt moeten worden. Daarbij gaat het niet alleen om toekomstige woningbouw of locaties voor bedrijvigheid, maar er is daarbij nadrukkelijk integraal gekeken naar de samenhang met, afhankelijkheden en gevolgen op andere thema's zoals naast wonen en werken, bereikbaarheid, natuur en landschap, energie, klimaat en gezondheid. We willen wonen in onze mooie regio, en ook werk vinden, alle gebieden kunnen bereiken, genieten van de diverse landschappen, bijdragen aan de biodiversiteit, de stroomvoorzieningen met duurzame bronnen op peil houden, rekening houden met klimaatverandering (in zowel stedelijk, landelijk als kustgebied) en dat alles met zo gezond mogelijke inwoners en een prettig leefklimaat voor mens, plant en dier. Vanuit de Regionale Omgevingsagenda zetten we als regio in op vitale kernen en duurzame verstedelijking langs de as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn.

We vragen de provincie – ook in onze reactie op het nieuwe omgevingsbeleid – om flexibiliteit en maatwerk in het beleid, verordening en regels om gewenste ontwikkeling van woningbouwplannen te faciliteren. Denk daarbij aan de nieuwe regels voor dichtheden van woningbouw en parkeernormen. Maatwerk is nodig voor het bevorderen van de gezondheid en leefbaarheid in wijken met aandacht voor differentiatie in (groot)stedelijke en niet-stedelijke en landelijke gebieden. We kijken integraal naar de woningbouwopgave met ruimte voor klimaatadaptatie, duurzame energie, water en groen. Keuzes hierover kunnen het best op lokaal niveau worden afgewogen.

Provinciaal Sturingsprincipe

Net als de provincie zetten wij ons in voor versnelling van de realisatie van woningen in onze regio. Het aanbod om samen te kijken hoe we meer 'zachte' plannen planologisch-juridisch 'hard' kunnen maken, willen we dan ook voortvarend oppakken.



Wij zien in onze regio onvoldoende plannen, wanneer we rekening houden met planuitval. Over de 10% van de programmeerruimte die u wilt reserveren voor geschikte plannen die hierdoor versneld tot uitvoering zouden kunnen komen, gaan wij graag met u in gesprek. Om het tekort op te kunnen vangen, zullen we zowel binnenstedelijk moeten kijken als naar onorthodoxe locaties en locaties aan de randen van onze dorpen en steden. Wij stellen voor de integrale afwegingen over deze 10% programmeerruimte gezamenlijk te maken, gezien onze verschillende verantwoordelijkheden en bevoegdheden. De daadwerkelijke behoeftecijfers en de Regionale Omgevingsagenda bieden daartoe een goede basis. Een dergelijke aanpak sluit goed aan op het partnerschap dat wij tot nu toe met de provincie ervaren hebben.

En, we gaan uit van bouwen naar behoefte. Daartoe vragen we als regio en gemeenten om transparantie als het gaat om provinciale cijfers. Wij werken data gedreven. Goede en gedetailleerde data helpt ons bij het maken en onderbouwen van de juiste keuzes. Wij verzoeken u de behoeftecijfers op regionaal, subregionaal en lokaal niveau met ons te delen. Het niet delen van de gemeentelijke cijfers werkt voor ons vertragend en kostenverhogend, mede gezien de actualisatie van de Regionale Woonagenda en de motivatie in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tot slot

Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen en nieuwe ontwikkelingen. Wij zien de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave als een gezamenlijke verantwoordelijkheid en streven naar een constructieve samenwerking. En zien uw reactie met belangstelling binnen 3 maanden tegemoet.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,



De secretaris – directeur,
L. Vokurka



Bijlage 1 – Monitor 2021 Regionale Woonagenda Holland Rijnland
Bijlage 2 – Planlijst Woningbouw 2021 (vertrouwelijk, reeds in uw bezit)





**HOLLAND
RIJNLAND**
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT



Provincie Zuid - Holland
- 6 OKT. 2021
Datum Ontvangst

