

Inhoudelijke toelichting op het regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland 2021

Algemeen

Wij hebben uw regionale woningbouwprogramma beoordeeld en hebben deze met aandachtspunten vastgesteld. In deze bijlage leest u onze inhoudelijke beoordeling, waarbij expliciet is gekeken naar de onderstaande punten.

- Woningbehoefte, plancapaciteit en realisatie;
- Juiste woning op de juiste plek;
- Sociale woningen;
- Middeldure woningen;
- Doelgroepen (zoals ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders);
- Flexwonen.

Daarbij geven wij een toelichting op de toekenning van het woningaantal vanuit de provinciale woningbehoeftepot.

Woningbehoefte, plancapaciteit en realisatie

Woningbehoefte en plancapaciteit

Wij lezen in uw brief dat u uitgaat van het toevoegen van 30.500 woningen in de periode 2021 en 2030. Bij het beoordelen van dit regionale woningbouwprogramma hanteren wij het door ons gecommuniceerde behoeftcijfer voor uw regio van 27.450 woningen. De regio heeft voldoende woningen (36.401) inclusief overprogrammering (totaal 132%) in het woningbouwprogramma opgenomen om in de woningbehoefte van de regio te voldoen.

Realisatie

De regio Holland Rijnland heeft in de laatste vijf jaar 98% van haar (maximale) behoefte aan voorraadgroei gerealiseerd. Dit ondanks het feit dat er tot medio 2019 nog op 100% plancapaciteit werd geprogrammeerd en sinds medio 2019 pas op een plancapaciteit van 130%. In 2020 was de woningvoorraadgroei in Holland Rijnland 118% van de woningbehoefte. Zoals genoemd staan we gezamenlijk voor een enorme opgave en ondersteunen wij u graag om de realisatie van woningen op een dergelijk hoog niveau te houden.

Juiste woning op de juiste plek

Als college hechten we aan de juiste woningen op de juiste plekken. Samenhang met bereikbaarheid en het benutten van binnenstedelijke ruimte heeft daarbij prioriteit. Het is positief te zien dat op een aantal locaties in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer sterk wordt ingezet op (uitbreiding van) woningbouw.

In uw programma is 71% van het programma gesitueerd binnen Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), 4% minder dan in 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. Wij zien op een aantal locaties nog kansen voor verdichting. Zo ook voor de minder gunstige gelegen transformatie- en verdichtingslocaties ten opzichte van (H)OV. Het verdient de aanbeveling om daar 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 publiekstrekkingen en werkgevers. Initiatieven en investeringen van gemeente(n), provincie, regio Holland Rijnland en andere partijen kunnen de regionale samenhang tussen verstedelijking en mobiliteit versterken.

Het realiseren van woningbouw betekent bij een aantal projecten dat deze in de plaats komt van functies met een hoge milieucategorie en/of die watergebonden zijn. Ook bij woningbouwplannen in het woningbouwprogramma dat wij nu vaststellen, dient u, waar dit zit zich voor te doen, rekening te houden met compensatie van deze functies, zover daarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Over deze locaties zijn wij met u in gesprek om tot oplossingen te komen of willen we graag met u het gesprek aangaan.

Een aantal andere plannen heeft aandachtspunten zoals compensatie bedrijventerrein, de molenbiotoop, Kroonjuweel Cultureel Erfgoed en de LIB5-contour van Schiphol. Over deze locaties zijn wij al ambtelijk met u in gesprek. Bij alle woningbouwprojecten buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ruimtelijke kwaliteit een aandachtspunt.

Eén plan is strijdig met het provinciaal omgevingsbeleid, omdat die in belangrijk weidevogelgebied is gelegen. Het gaat om Kaag en Braassem, Buitenweg Rijkswetering. Bij twee andere plannen hebben wij sterke twijfels of die aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit kunnen voldoen. Om die reden kunnen wij met deze plannen (vooralsnog) niet instemmen. De gemeente die het betreft is zowel bestuurlijk als ambtelijk hierover ingelicht.

3-hectarelocaties

Omdat de woningbehoefte groot is, en de ruimte steeds schaarser wordt, blijft ons uitgangspunt een betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en bestaand (hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD en nabij HOV. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. In 2014 zijn woningbouwlocaties die groter zijn dan 3 hectare, gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit en later zijn deze overgenomen in het provinciale omgevingsbeleid. Dit met de gedachte dat deze woningbouwlocaties op korte termijn nodig zijn en bebouwd kunnen worden. Uit onze inventarisatie blijkt echter dat voor een aantal van deze drie hectare locaties na zeven jaar geen concrete stappen zijn gezet om tot realisatie te komen. Wij betwijfelen ook of deze voor 2030 (geheel) gerealiseerd (kunnen) worden. Deze locaties nemen echter wel programmatisch ruimte in, waardoor andere, mogelijk kansrijke locaties niet passen in het woningbouwprogramma. Wij zijn daarom voornemens de locaties zoals bedoeld in artikel 6.10 lid 1b Omgevingsverordening Zuid-Holland (de zogenaamde 3ha kaart) te actualiseren in het kader van de 'Herziening module ruimte en wonen' van het provinciaal omgevingsbeleid. Het gaat om Noordwijk (Molenweg en Bronsgeest) en Kaag en Braassem (Nieuwe Wetering) waar dit speelt. Wij gaan met deze gemeenten in gesprek of deze locaties alsnog op korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Hierover hebben deze gemeenten inmiddels een brief ontvangen.

Sociale woningen

Het aandeel sociale woningen in het bruto woningbouwprogramma voor de periode 2021 t/m 2030 bedraagt 31%. Dit betreft 12.495 woningen. Er is voor 25% van het totale aantal geplande woningen in deze periode nog niet bekend tot welke financieringscategorie deze woningen gaan behoren. Per gemeente verschilt het aandeel sociaal in het woningbouwprogramma. Het is positief dat veel gemeenten 25% van de nieuwbouw bestemmen voor sociale huursector. Echter, de realisatie van sociale huurwoningen blijft achter. Omdat het uitgangspunt van de regio is om 25% van de woningen in de sociale huursector toe te voegen is het belangrijk om dit percentage netto te realiseren vanwege de sloopopgave en andere onttrekkingen in de sociale huursector. Wij verwachten dat door het gebruik van de verschillende ondersteuningsmogelijkheden zoals de Knelpuntenpot, de Vliegende Brigade en subsidieregeling sociale en betaalbare woningbouw Holland Rijnland sociale huurwoningen op korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

Middeldure woningen

Voor mensen die vanwege hun inkomen doorgaans niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale woning is het aanbod van middeldure woningen vaak van groot belang. In Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment (goedkope koop en middeldure huur) 15%. De doelstelling voor netto toename van woningen in het middensegment (20% per gemeente) is in de regio daarmee niet gehaald. Wij zien graag dat u, mede op basis van onze Omgevingsvisie, bij het actualiseren van de regionale woonagenda extra aandacht geeft aan middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Doelgroepen en flexwonen

Tijdelijke woonvormen (tijdelijke huurcontracten, tijdelijk beschikbare grond/vastgoed, verplaatsbare wooneenheden) worden in toenemende mate ingezet om snel goedkoop aanbod te creëren voor zogenaamde spoedzoekers. Voor bouwlocaties die op middellange of lange termijn aan bod komen en voor leegstaand vastgoed is tijdelijk gebruik voor wonen (flexwonen) een optie. Uiteraard indien passend binnen het ruimtelijk beleid en niet belemmerend voor later permanent gebruik van de locatie. Vanwege het tijdelijk karakter tellen wij flexwoningen niet mee in de programmaruimte.

In uw woningbouwprogramma zijn 469 flexwoningen opgenomen: Alphen aan den Rijn (234 tijdelijke woningen), Katwijk (83 tijdelijke woningen), Noordwijk (99 tijdelijke woningen) en Teylingen (53 tijdelijke woningen). Deze positieve ontwikkelingen rond flexwonen in uw regio zijn nu reeds zichtbaar in het regionale woningbouwprogramma. Dit verdient navolging bij andere gemeenten.

Provinciale woningbehoeftepot

In uw regio wordt Valkenhorst in Katwijk gebouwd. Door de gemeente Katwijk is verzocht om voor 2030 in Valkenhorst 600 betaalbare woningen extra te mogen bouwen. Provinciale Staten hebben hiermee inmiddels ingestemd. Hoewel deze 600 woningen niet opgenomen zijn in het oorspronkelijke regionale woningbouwprogramma, wordt hiermee wel bijgedragen aan een geschikte woning op de juiste plek voor iedereen. Tevens maken wij 2.000 woningen mogelijk voor nieuwe projecten in de invloedssfeer van Leiden Centraal en Lammerschans. We gaan hierover op korte termijn in gesprek met de gemeente Leiden en de regio Holland Rijnland.

Komende jaren onderzoeken wij welke andere geschikte locaties er zijn binnen de provincie Zuid-Holland en ook binnen de regio Holland Rijnland. Hierbij wordt door ons gekeken naar nieuwe locaties, die programmatisch niet passen binnen het woningbouwprogramma en zijn voorzien binnen een periode van 10 jaar. Het gaat hierbij om locaties die passen in onze verstedelijkingsstrategie en/of het provinciaal omgevingsbeleid. Voor Holland Rijnland denken wij aan locaties nabij Hoogwaardig openbaar vervoer aan de Oude Lijn en de feeders van de Oude Lijn zoals nabij Leiden Centraal.

Tot slot

Op basis van bovenstaande inhoudelijke overwegingen blijven wij graag met u in gesprek om te komen tot een geactualiseerd regionaal woningbouwprogramma 2022 waarin de genoemde aandachtspunten zijn meegenomen. Leidend hierin zijn de provinciale behoeftcijfers om regionaal schaalniveau te (blijven) sturen. Ook wordt in 2022 daar waar mogelijk en op basis van de huidige informatie ook een integrale quickscan uitgevoerd.

Wij vertrouwen erop dat wij in goede sfeer blijven werken aan de gezamenlijke woningbouwopgave in de woningmarktregio Holland Rijnland.