

## Inhoud

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Inleiding .....   | 2  |
| 2      | Zienswijzen en beschouwingen: samenvattingen en reacties .....                    | 3  |
| 2.1    | Overheden.....  | 3  |
| 2.1.1  | Gemeente Alphen aan den Rijn .....  | 3  |
| 2.1.2  | Gemeente Hillegom .....   | 3  |
| 2.1.3  | Gemeente Kaag en Braassem .....   | 4  |
| 2.1.4  | Gemeente Katwijk .....  | 4  |
| 2.1.5  | Gemeente Leiden .....   | 6  |
| 2.1.6  | Gemeente Leiderdorp .....   | 8  |
| 2.1.7  | Gemeente Lisse .....  | 8  |
| 2.1.8  | Gemeente Nieuwkoop .....  | 8  |
| 2.1.9  | Gemeente Noordwijk .....  | 9  |
| 2.1.10 | Gemeente Noordwijkerhout .....  | 10 |
| 2.1.11 | Gemeente Oegstgeest .....   | 10 |
| 2.1.12 | Gemeente Teylingen .....  | 12 |
| 2.1.13 | Gemeente Voorschoten .....  | 12 |
| 2.1.14 | Gemeente Zoeterwoude .....  | 13 |
| 2.1.15 | Provincie Zuid-Holland .....  | 14 |
| 2.2    | Vertegenwoordigers van huurders en corporaties.....                               | 15 |
| 2.2.1  | VWHR.....   | 15 |
| 2.2.2  | SRH, HBE en FHLO .....  | 16 |
| 2.2.3  | SRH en Advonice.....  | 17 |
| 3      | Wijzigingen op het concept van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014..... | 19 |

## **1 Inleiding**

In deze Nota van Beantwoording en Wijzigingen zijn de zienswijzen en beschouwingen op de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014 samengevat en beantwoord door het Dagelijks Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

Het concept van de regionale woonagenda is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur en vrijgegeven voor inspraak. Het concept heeft van 18 juni tot en met 26 augustus 2014 ter inzage gelegen. Op 25 september heeft de laatste raad de eerder ingediende pro forma zienswijze bekrachtigd.

De zienswijzen en beschouwingen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een antwoord. Of de zienswijze of beschouwing leidt tot aanpassing van de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014, is in de beantwoording aangegeven. De aanpassingen zelf zijn beschreven in het laatste deel van deze nota: Wijzigingen op de concept regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014. Het portefeuillehoudersoverleg Ruimte adviseerde 1 oktober 2014 positief over de Nota van beantwoording en de voorgestelde wijzigingen.

## 2 Zienswijzen en beschouwingen: samenvattingen en reacties

In dit hoofdstuk zijn de samenvattingen van de zienswijzen en beschouwingen opgenomen en is een onderverdeling gemaakt in:

### 2.1 Overheden

#### 2.2 Huurdersorganisaties en corporaties

Er wordt verwezen naar paragrafen en/of pagina's in het concept van de regionale Woonagenda.

### 2.1 Overheden

#### 2.1.1 Gemeente Alphen aan den Rijn

##### a. Voorzien in kwalitatieve woningbehoefte (§ 3.2): kwaliteit en woningtypen

Het doel, de juiste typen woningen op de juiste plaats, wordt onderschreven. In de uitwerking licht de nadruk (te) sterk op de marktkansen op korte termijn, namelijk goedkope koopeengezinswoningen en goedkope koop- en huurappartementen. De gemeente stelt voor een duidelijker invulling te geven aan het toevoegen van kwalitatieve woningen, die nu goed afzetbaar zijn en tevens bijdragen aan de toekomstige woonbehoefte (onderscheidende woningen, aanvullend op de bestaande voorraad, kleinschalige complexen, duurzame woningen, flexibele woonconcepten, ruimte voor maatwerk).

Reactie: Woningen staan er 75 jaar of langer. Het is daarom goed om het zwaartepunt niet te leggen op de korte termijn en (meer) aandacht te geven aan de kwaliteit (middel)lange termijn. Dit wordt verwerkt in de tekst. De verdere invulling daarvan is echter aan de gemeente in overleg met de subregio.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

##### b. Kwaliteit en juiste plaats

In het rapport van Companen (juli 2013) wordt meer recht gedaan aan de reeds aanwezige marktkansen en risico's per gemeente, alsmede aan de interactie tussen de verschillende subregio's. Verzoek is daarom de meer genuanceerde conclusies uit dat rapport met betrekking tot de plannen en woonmilieus (van subregio Oost) terug te laten komen.

Reactie: De regionale woonagenda is bewust een nota op hoofdlijnen. De beschikbare informatie kan echter bijdragen aan betere afstemming op subregionaal niveau. Daarom wordt voorgesteld de uitkomsten van Companen op te nemen als bijlage.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### 2.1.2 Gemeente Hillegom

Begin 2015 zal de gemeente een nieuwe lokale woonvisie opstellen. De regionale woonagenda vormt de kaders daarvoor. Ten aanzien van de sociale opgave (§ 3.4) benadrukt Hillegom de realisatie van 15% sociale huur bij nieuwbouw te zien als gemiddelde. Ter voorbereiding van de nieuwe lokale visie zal ze onderzoek doen naar de lokale behoefte aan sociale huur en dat als uitgangspunt nemen.

Reactie: Er zijn veel onzekere externe factoren die de sociale opgave beïnvloeden.

Verschillende gemeenten onderzoeken de lokale behoefte aan sociale huur om daar meer grip op te krijgen. We stellen voor in afwachting van de uitkomsten die begin volgend jaar

verwacht worden en de afstemming in de subregio's de 15% als ondergrens voor de regio te hanteren, i.p.v. als gemiddelde. (Zie ook reactie op zienswijze VWHR).

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### 2.1.3 Gemeente Kaag en Braassem

In de concept woonagenda (en de bijbehorende planlijst) wordt een aantal locaties genoemd waarvan verwacht wordt dat ze een bovenregionale functie vervullen. Benoem deze locaties consequent. (ambtshalve aanpassing)

Reactie: Van verschillende locaties in Holland Rijnland wordt verwacht dat ze voorzien in een vraag van buiten de regio. Op bijv. p.6 wordt alleen gerefereerd aan de locaties in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Op p.21 staan alle locaties benoemd.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### 2.1.4 Gemeente Katwijk

Voor Katwijk is de Regionale agenda wonen (RAW) is een goede vertaling van de doelen, trends en acties die op regionaal niveau geformuleerd en waargenomen zijn en de komende jaren opgepakt zullen worden. Er zijn nog enkele kritische opmerkingen en vragen over het stuk. Deze punten worden hierna benoemd en toegelicht.

##### a. Capaciteit

Op pagina 10 en 11 wordt gesproken over de harde en zachte bestemmingsplancapaciteit voor woningen in relatie tot de behoefte aan woningen. Uit de cijfers blijkt dat er tot 2020 een beperkt overschot is aan harde capaciteit en na 2020 een flink tekort. Er is dus op regionaal niveau geen capaciteitsprobleem, maar een faseringsprobleem. Dit wordt door alle regiogemeenten opgepakt met behulp van het regionale afstemmingskader.

Reactie: Juist, de fasering is een aandachtspunt. Afstemming in de subregio's moet ertoe leiden dat de vraag en harde plancapaciteit na 2020 meer in evenwicht komt. Dat wordt jaarlijks gevolgd door de regio en de provincie.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

##### b. Kwalitatieve aspecten van de regionale woningbouwprogrammering

In de RAW wordt wel aangegeven welke woningcategorieën kansrijk zijn in de verschillende sub-regio's maar er ontbreekt een vergelijking van de geplande woningbouw in kwalitatief opzicht afgezet tegen de kansrijke, gewenste en/of benodigde nieuwbouw in kwalitatief opzicht. Het is de vraag waarom deze vergelijking niet gemaakt is. Het is niet ondenkbaar dat daar een stuk scheefheid in zit die stagnerend werkt. Daar enig inzicht in verschaffen kan mogelijk verhelderend werken en zodoende een positieve bijdrage leveren aan de regionale afstemming.

Reactie: Deze slag is nog niet gemaakt omdat te weinig gemeenten voldoende zicht hadden op de (voorgenomen/gewenste) lokale kwaliteiten. Die slag zal gemaakt moeten worden bij het opstellen van de planlijst van 2015.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### c. Sociale woningbouw

In de RAW staat dat er regionaal een tekort aan sociale huurwoningen is van gemiddeld 15% (per gemeente varieert dit van 7-24%). De berekening van het tekort is beredeneerd vanuit de woningvoorraad. Wanneer we meer vanuit de woningzoekenden redeneren, zien we het volgende beeld ontstaan:

- o De mutatiegraad is de afgelopen 5 jaar behoorlijk teruggelopen
- o De beschikbaarheid is sterk teruggelopen
- o De slaagkans daalt
- o De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning is de afgelopen vijf jaar drie keer zo lang geworden

De gemeente hecht eraan dat daarom iedere gemeente ten minste de 15% en bij gebleken noodzaak een hogere opgave realiseert. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden gedwongen worden om uit te wijken naar andere gemeenten waar wel voldoende in sociale sector wordt gebouwd.

Reactie: De factoren die de vraag en beschikbaarheid naar sociale huurwoningen bepalen zijn inderdaad erg onzeker. Daarom zullen we dit monitoren en hebben de gemeenten de mogelijkheid om op basis van lokale ervaringen en na (sub)regionaal overleg het aandeel sociaal aan te passen. Iedere gemeente moet zelf de verantwoordelijkheid nemen om - in overleg met de corporatie - voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

- d. In paragraaf 2.4 wordt genoemd dat de economische groei heel veel effect heeft op de ontwikkeling van huishoudens met een inkomen tot de grens van € 34.000. Een andere externe factor die daar een sterke invloed op kan uitoefenen is de verhoging van de grens van de sociale sector tot een inkomensgrens van € 38.000. Stel dat de economische groei wat tegenvalt en de grens verhoogd wordt: op dat moment ontstaat er een compleet ander beeld. Daarom is het gevaarlijk om een percentage te noemen als de realiteit - zowel regionaal als per gemeente - er vrij sterk van af kan wijken. In onze optiek is het beter om met scenario's en bandbreedtes te werken.

Dat betekent dat we als gemeente - zeker op dit punt - niet 1 op 1 de RAW moeten volgen, maar onze lokale afweging moeten maken samen met de corporatie.

Reactie: Een percentage halen is nooit een doel op zich. Er zullen altijd externe (lokale) factoren zijn die het noodzakelijk maken om het regionale bouwprogramma te nuanceren. (zie ook reactie Leiden)

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

- e. De afstemmingsmethodiek.

De voorgestelde methodiek voor afstemming in de regio is dynamisch en flexibel. Hierbij is een goede gemeentelijke regie op de lokale woningbouwprogrammering wel een belangrijke randvoorwaarde.

Reactie: De RAW stelt de kaders voor de afstemming. Hij geeft de gemeenten houvast, maar ook de ruimte voor hun verantwoordelijkheden als regisseur. Vervolgens toetst de regio, ondersteunt de afstemming tussen regiogemeenten en met andere overheden.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

- f. Wat nog niet helemaal helder uit de beschrijving van de methodiek naar voren komt is hoe omgegaan kan worden met ruimte in het gemeentelijke programma. Kan deze worden "uitgeleend" of "weggegeven" aan een gemeente die wat ruimte te kort komt? Kan een gemeente zelf bepalen aan welke gemeente en/of voor welk project men die ruimte wil geven en of een gemeente daar voorwaarden aan kan verbinden?

Reactie: De (landelijke) Ladder voor duurzame verstedelijking zegt dat moet worden afgestemd binnen de (sub)regio en dus dat kan worden uitgeruild. Uitgangspunt is dat het

project qua omvang en kwalitatieve samenstelling vergelijkbaar is en dus een reële oplossing biedt voor de vraag. Een centrumlocatie kan niet worden 'weggeven' voor een uitleglocatie.  
**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### 2.1.5 Gemeente Leiden

In deze bondige agenda zijn de juiste keuzes gemaakt voor de regionale thema's. Er is een goede basis gelegd verdere afstemming. Het college wil de komende periode met de buurgemeenten die afstemming verder invulling geven. Daarnaast heeft ze een aantal aandachtspunten.

##### a. Voldoende sociale huurwoningen (§ 3.4) – de methodiek

De gemeente kan zich vinden in de systematiek van de berekening en waardeert het dat gewerkt is met een bandbreedte: een uitwerking naar subregionaal niveau. Echter, Leiden zou liever de harde planvoorraad tot 2020 als leidraad nemen bij de berekening van het aandeel sociaal, dan de WBR. Tot 2020 bouwt de subregio West minder dan de WBR nodig acht. Daardoor zouden er te weinig sociale huurwoningen voor de doelgroep komen.

Reactie: Het gat tussen vraag en aanbod zal voor elke doelgroep groter worden als er te weinig wordt gebouwd. Het kan een lokale keuze zijn om dan het accent te leggen op sociale sectorwoningen als de markt dat toelaat, mits dat binnen de subregio en in het middellange termijnperspectief ook past.

**Zienswijze leidt tot niet tot wijzigingen.**

##### b. Voldoende sociale huurwoningen (§ 3.4) – percentage of aantallen

Het feitelijk doel is dat er in absolute aantallen voldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep. Het halen van een percentage bij nieuwbouw is slechts richtinggevend, het is geen doel op zich. De gemeente vraagt die nuancering in de tekst op te nemen.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

##### c. Subregionale afstemming sociale huurwoningen (§ 3.4)

Leiden vindt het van belang om met de buurgemeenten tot een goede verdeling van sociale huurwoningen te komen. In de concept regionale woonagenda staat dat er een differentiatie kan plaatsvinden, rekening houdende met het aandeel in de bestaande voorraad en geraamde tekorten per subregio. Om dat te borgen stelt de gemeente voor om de uitkomsten van nadere subregionale afspraken m.b.t. sociale huur bij nieuwbouw op te nemen bij de besluitvorming.

Reactie: Ambtelijk is geadviseerd om als subregio's binnen een jaar nadere invulling te geven aan het kwalitatieve programma waaronder de subregionale verdeling van sociale sectorwoningen. Daarvoor zal een procesafspraken worden opgenomen. De verdeling krijgt zijn weerslag in de planlijst (zie ook reactie op zienswijze VWHR).

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

##### d. Lage slaagkansen

Gezien de lage slaagkansen zal Leiden vooralsnog vasthouden aan 20% sociale huur bij nieuwbouw. Ze vraagt de regio of er, naast de inzet van lokaal maatwerk, nog andere mogelijkheden zijn om de wachttijden te verkorten.

Reactie: De wachttijd kan verder alleen maar korter worden als er meer woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep of als de doelgroep kleiner wordt. Door het bouwprogramma, maar ook door het voorkomen dat kwalitatief goede, goedkope sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken door sloop, verkoop, liberalisering of extreme huurharmonisatie kan een gemeente via prestatie-afspraken die wachttijden

enigszins beïnvloeden. De regio streeft ernaar meer inzicht te krijgen in de genoemde ontwikkelingen.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

e. Wonen en zorg (§ 3.3)

Uit de regionale woonagenda blijkt nog onvoldoende wat de woningbouwopgave (kwantitatief en kwalitatief) voor zorgbehoevenden is. De gemeente vindt het begrijpelijk dat er vooralsnog alleen procesafspraken hierover zijn gemaakt. Wel ziet ze graag op korte termijn behoefte-ramingen, een nadere uitwerking en aanpak hiervoor.

Reactie: In het kader van de decentralisatie van de AWBZ zijn de gemeenten zelf in gesprek met de lokale zorgaanbieders over de gevolgen van de extramuralisering. Daarmee wordt de vraag lokaal aangepakt. De gezamenlijke regiogemeenten hebben een samenwerkingsverklaring met het zorgkantoor getekend. Als blijkt dat er lokaal knelpunten optreden kunnen deze op het regionale platform worden opgevoerd. Tot slot wordt ambtelijk verkend of aanvullend onderzoek (behoefte-ramingen o.b.v. demografische ontwikkelingen) een meerwaarde kunnen hebben in dit hele proces. De eerste indruk is dat dergelijke data te globaal zijn om van nut te zijn in dit vraagstuk.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

f. Studentenhuisvesting

Leiden pleit ervoor om studentenhuisvesting op te nemen als hoofdonderwerp in de woonagenda. Ten eerste is de regio een kennisintensieve regio en wil ze dat blijven. Ten tweede zijn studenteneenheden een substantieel deel van de woningproductie (in subregio West). Tot slot is studentenhuisvesting al wel als categorie opgenomen in het afwegingskader woningbouwprogrammering.

Reactie: Het belang van goede en voldoende studentenhuisvesting is evident. In het verleden is daar eerder over gesproken. Concrete initiatieven en de concrete vraag beperken zich tot de regiogemeenten direct rond Leiden. Daarom zijn we van mening dat het vooral subregionale aandacht vraagt.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

g. Uitvoeringsprogramma

De gemeente stelt voor het uitvoeringsprogramma te concretiseren. Naast acties en randvoorwaarden zou moeten worden toegevoegd wie trekkers zijn, wie partners zijn, wat en wanneer er opgeleverd wordt (of dat het een doorlopende actie is) en of er extra middelen/capaciteit voor nodig is.

Reactie: De wens om het uitvoeringsprogramma te concretiseren is begrijpelijk. Er is nu echter een takendiscussie gaande over de rol van de regio (#kracht15). Die discussie staat buiten de woonagenda, maar kan wel invloed hebben op de taakverdeling in het uitvoeringsprogramma (v.v.). het lijkt ons verstandig dat niet met elkaar te vermengen.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

h. Rijkvisie Infrastructuur en Ruimte

De subregio West heeft op middellange en lange termijn een stevige woningbouwopgave. Ze moet zoeken naar nieuwe projecten en locaties. Om dat kracht bij te zetten vraagt de gemeente om een koppeling met de Rijkvisie. Geef daarbij een de doorkijk naar de lange termijn: zoeken naar nieuwe projecten en locaties om de verwachte groei te kunnen huisvesten.

Reactie: Opgaven uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werken door in de provincie VRM en in de regionale woonagenda. Het is logisch om dat te benoemen. De doorkijk naar de lange termijn komt tot uitdrukking in de aanpassing van de planlijst in juli 2015.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### 2.1.6 Gemeente Leiderdorp

##### a. Regionale afstemming woningbouwprogrammering

Leiderdorp stelt voor bij de jaarlijkse monitoring ook veel aandacht te besteden aan afstemming in kwalitatieve zin zodat uiteindelijk passende, en tevens financieel haalbare, plannen in onderling verband kunnen worden afgestemd.

Reactie: Afstemming in kwalitatieve zin zal verder vorm krijgen in (de voorbereiding van) de planlijst van 2015. De nadruk lag vooralsnog op de kwantitatieve afstemming, omdat te weinig gemeenten voldoende zicht hadden op de (voorgenomen/gewenste) lokale kwaliteiten. Op het lokale schaalniveau waar zinvolle invulling kan worden gegeven aan kwaliteitsaspecten.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### b. Aandeel sociaal (§ 3.4)

Leiderdorp wijst erop dat het aandeel sociaal hoger moet zijn als sloop, verkoop of liberalisering toenemen en het aanbod sociale huur sneller kleiner wordt. Het is goed dat de regionale woonagenda daar ruimte voor laat. De gemeente doet de suggestie om corporaties in de (sub)regio te stimuleren goede afspraken met elkaar te maken en dit vast te leggen in prestatie-afspraken.

Reactie: Het is een waardevolle suggestie. De ontwikkelingen in de bestaande voorraad bepalen voor een belangrijk deel de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Nu is onbekend welke sloop- of verkoopplannen etc. er zijn. De regiogemeenten zullen daarover in gesprek gaan met de woningcorporaties. De data kunnen een onderlegger zijn voor lokale en subregionale prestatie-afspraken.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

##### c. Wonen en zorg (§ 3.3)

Uit de regionale woonagenda blijkt nog onvoldoende wat de woningbouwopgave (kwantitatief en kwalitatief) voor zorgbehoevenden is. De gemeente vindt het begrijpelijk dat er vooralsnog alleen procesafspraken hierover zijn gemaakt. Wel ziet ze graag op korte termijn behoefte-ramingen, een nadere uitwerking en aanpak hiervoor.

Reactie: zie reactie e. onder Leiden

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### 2.1.7 Gemeente Lisse

De gemeente heeft geen zienswijze ingediend

#### 2.1.8 Gemeente Nieuwkoop

Benoem de ontwikkelingen voor de Noordse Buurt (430 woningen) consequent als een bovenregionale ontwikkeling waarover afspraken zijn gemaakt in de VRM (advies uit commissievergadering).

Reactie: zie onder Kaag en Braassem.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**



### 2.1.9 Gemeente Noordwijk

#### a. Voorzien in kwantitatieve behoefte (§ 3.1)

In de regionale woonagenda wordt de woningbehoefte op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2013 gehanteerd. Noordwijk stelt voor om de aantallen zoals opgenomen in de Verstedelijkingsafspraken aan te houden.

Reactie: Het hanteren van een bandbreedte leidt niet tot meer woningen of een betere afstemming. Bovendien hebben de gemeenten erop aangedrongen om zo actueel mogelijk cijfers te hanteren. Ook eist de VRM dat elke drie jaar op basis van de meest recente data van de WBR en/of de BP de regionale woonagenda zo nodig wordt herijkt. De Verstedelijkingsafspraken dateren van 2010. Het is daarom niet logisch deze te gebruiken. Als het zo is dat een gemeente meer wil bouwen dan de lokale WBR, dan is dat aanleiding voor gesprek in de subregio. Dan kan in overleg bepaald worden óf en hoe de locatie ontwikkeld kan worden.  
**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### b. Voorzien in kwalitatieve behoefte (§ 3.2)

Toevoegen onder tabel 6: Deze tabel is veralgemeeniseerd per subregio, dit kan inhouden dat er per gemeente in de subregio verschillen in marktkansen aanwezig zijn.

Reactie: Ook Alphen aan den Rijn wijst op de differentiatie binnen de subregio (zie aldaar onder b.)

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### c. Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte (§ 3.4)

Geadviseerd wordt in de regionale woonagenda tot uitdrukking te laten komen wat de effecten zijn van 30% sociale woningbouw in Noordwijk op subregionaal en/of bovenregionaal niveau.

Reactie: Door dit percentage sociale woningbouw zal er meer evenwicht komen in de verdeling van de sociale voorraad in de Bollenstreek en zullen naar verwachting meer Noordwijkse woningzoekenden in hun eigen gemeente een passende woning kunnen vinden. Het heeft onzes inziens geen meerwaarde om dit in de regionale woonagenda te beschrijven.  
**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### d. Lange termijn tot 2030

De Woningbehoefteraming 2013 gaat uit van een periode tot 2030. Het is van belang dit lange termijnperspectief goed op te nemen, ook voor de greenport. Als van 2020 wordt uitgegaan voor de greenportwoningen is er het risico dat locaties door de provincie worden geschrappt, terwijl de markt juist baat heeft bij continuïteit aan perspectieven.

Reactie: Het (middel)lange termijnperspectief zal ook tot uitdrukking komen in de aanpassing van de planlijst 2015. Voor de Greenport zijn bestuurlijke afspraken gemaakt met een looptijd voor de ontwikkeling tot 2020. De markt heeft enerzijds baat bij continuïteit aan perspectief, maar ook aan duidelijkheid over realisatie.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### e. Duurzaamheidsladder

Pas de teksten over de duurzaamheidsladder aan zodat deze in overeenstemming is met de tekst in de (ontwerp) Verordening Ruimte (artikel 2.2.1 lid 1) (o.a. p.5)

- P.19 5<sup>e</sup> bullit schrappen → ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor elke locatie. Niet alleen greenportlocaties die voorheen binnen de contour lagen

- P.19 onder 'voorzien in kwalitatieve woningbehoefte en ruimtelijke kwaliteit'. Het afwegingskader gaat niet in op een verdeling over de kernen. Pas tekst onder 4.1 daarop aan.
- Schrap vermeldingen over 'ruimtelijke kwaliteit' en breng deze desgewenst onder bij een verklaring over de toepassing van de duurzaamheidsladder

Reactie: Doel is om de juiste woningtypen op de juiste plaats te realiseren. Dat is meer dan alleen het toepassen van Duurzaamheidsladder. Daar waar de tekst in strijd is met de duurzaamheidsladder wordt deze aangepast.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

f. Bronsgeest (p.21)

Bij Bronsgeest toevoegen dat deze 600 woningen expliciet zijn 'geormerkt zonder regionale afstemming' op basis van het gestelde in de VRM en de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.

Reactie: Alle genoemde onder 4a genoemde ontwikkelingen zijn plannen die (deels) bedoeld zijn voor een specifieke bovenlokale vraag en waarover afspraken bestaan. Dat is benoemd in de tekst. Afstemming is noodzakelijk bij grote verschuivingen van de invulling van het (kwalitatieve) programma. Dan trekt het project immers een andere doelgroep dan voorheen was beoogd en was afgesproken.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

g. Monitoring (p.22)

Toevoegen dat iedere drie jaar een (beperkte) actualisatie plaatsvindt als de nieuwe WBR-cijfers daartoe aanleiding geven. Dit is een eis uit de VRM/Afsprakenkader.

Reactie: De tekst wordt aangepast aan de vereisten.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

p.23, derde bullit: Hier wordt kennelijk de bevolkingsprognose van de WBR afgetrokken. Omdat dit verwarring oproept en geen meerwaarde heeft wordt geadviseerd dit te schrappen.

Reactie: We delen uw opmerking. Het verschil tussen WBR en BP heeft nauwelijks toegevoegde waarde.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

*2.1.10 Gemeente Noordwijkerhout*

De gemeente heeft geen zienswijze ingediend

*2.1.11 Gemeente Oegstgeest*

a. Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeente vraagt om, in lijn met het afwegingskader, de Knoop Leiden West ook te noemen in de rest van de woonagenda, inclusief de daarbij behorende woningaantallen:

- In 2.2. in de paragraaf op p. 6 over GHB en Greenport
- In 3.1 op pagina 10 in de paragraaf, die begint met "Naast het accommoderen.."
- In 4.1 op pagina 19 in de tabel, onder "Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte".

Het gaat om de bouw van 1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen. In totaal om 1835 woningen.

Reactie: zie onder Kaag en Braassem.  
**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

b. Kwalitatieve woningbehoefte

Lokaal kan de behoefte verschillen van het algemene beeld voor de regio. Daarom wordt gevraagd om de volgende zin toe te voegen onder tabel 6 op pagina 12.

"De lokale marktkansen kunnen verschillen van het algemene beeld per subregio. Gemeenten volgen de lokale marktkansen en houden rekening met de algemene vraag naar woningen en woonmilieus in de regio."

Reactie: zie Alphen aan den Rijn onder b.  
**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

c. Klaarmaken voor scheiden wonen en zorg (§ 3.3)

Oegstgeest herkent zich in het doel om voldoende passende woningen (bestaande en nieuw) beschikbaar te hebben voor zorgbehoevenden. Het zorgproof maken van woningen acht ze de verantwoordelijkheid van de eigenaren en bewoners. Dat is conform landelijk beleid (WMO-beleid) en in lijn met de trend, dat ouderen (en anderen) steeds meer zelf willen bepalen hoe ze wonen, ook als ze zorg nodig hebben.

Wij verzoeken u daarom de zin te veranderen in: 'Concreet betekent dit dat cliënten met een zorgvraag die voorheen in een intramurale setting zorg zouden ontvangen, voortaan de zorg in eigen omgeving moeten organiseren.

Reactie: De voorgestelde tekst sluit beter aan bij het landelijk beleid.  
**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

d. Bij de drie belangrijkste opgaven voor Holland Rijnland staat (p.14):

*Stimuleren (preventieve) aanpassing van woningen aan wensen en behoeften van seniorenhuishoudens. Maar wel zo, dat de woning op lange termijn ook weer voor een andere doelgroep aantrekkelijk is.*

Voorgesteld wordt om de laatste zin te schrappen (Maar wel zo [...] aantrekkelijk is). In de sociale huursector is het mogelijk om woningen in aangepaste staat te behouden, maar dit lukt alleen als ze worden gelabeld als zorgwoningen (en zodanig worden toegewezen). Daarom zou niet worden gepropageerd om voorzieningen uit de woning te halen bij mutatie.

Reactie: Wellicht draagt het bij een efficiëntere inzet van Wmo-middelen. Feitelijk beogen we de woning levensloopgeschikt te maken en daarmee voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

e. Ter inzage legging

Oegstgeest betreurt het dat de inzageperiode deels in het zomerreces van de gemeenteraden valt. Ze vraagt een toelichting hierop.

Reactie: De provincie verlangde een goedgekeurde agenda. Holland Rijnland was daarin laat. Het proces om te komen tot een regionale woonagenda heeft lang geduurd. Ook liepen gemeenten er tegenaan dat bestemmingsplanprocedures onnodig vertraagden door het ontbreken van een actuele woonagenda. Om te voorkomen dat de regio echt te laat zou zijn is voor deze verlengde inzageperiode gekozen die helaas deels in het zomerreces viel.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### 2.1.12 Gemeente Teylingen

Teylingen werkt aan een gemeentelijke woonvisie waar de regionale woonagenda de onderlegger voor zal vormen. Op onderdelen zal het lokaal beleid mogelijk (onderbouwd) afwijken. De verwachting is dat de nieuwe woonvisie in de eerste helft van 2015 kan worden vastgesteld.

##### a. Kwalitatieve aspecten van woningbouwprogrammering

Een vergelijking van de geplande woningbouw in kwalitatief opzicht is in de regio nog niet opgesteld. De afstemming is tot nu toe beperkt gebleven tot kwantitatieve aspecten. Teylingen ziet met belangstelling uit naar regionale initiatieven om de kwalitatieve afstemming verder uit te werken.

Reactie: Kwalitatieve aspecten van de woningbouwprogrammering zullen vooral lokaal ingekleurd moeten worden. Op subregionaal niveau werken gemeenten het komend jaar kwaliteitscriteria uit ter verbetering van de afstemming. Deze moeten een plek krijgen in de planlijst van 2015.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### b. Sociale woningen (huur en koop)

Teylingen zal, net als omliggende gemeente, laten onderzoeken hoeveel sociale huurwoningen bij nieuwbouw nodig zijn. Het resultaat daarvan zal ze afstemmen in de subregio. Lokaal zal ze ook bezien hoeveel sociale koopwoningen er gerealiseerd moeten worden nu daarover geen regionale afspraken meer zijn. Tot die tijd hanteert de gemeente het uitgangspunt van 30% sociale woningbouw (huur en koop) bij nieuwbouw.

Reactie: De subregionale afstemming wordt van harte aangemoedigd. Het is goed dat het beoogde aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw binnen de subregionale bandbreedte blijft, zolang er geen actuelere data zijn.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### 2.1.13 Gemeente Voorschoten

##### a. Sociale woningen en kwantitatieve behoefte

De gemeente Voorschoten twijfelt aan de cijfermatige onderbouwing van de 15% sociale nieuwbouw en de kwantitatieve woningbehoefte. Daarom stelt Voorschoten voor 30% sociale nieuwbouw als regionaal kader te handhaven.

Reactie: De provinciale woningbehoefteraming ligt ten grondslag aan kwantitatieve opgave. Ook deze keuze is arbitrair, maar geeft gemeenten wel de zeker dat provincie bij de beoordeling van plannen deze behoefte niet opnieuw ter discussie stelt.

Ook de berekening van het benodigde aandeel sociale huur in de nieuwbouw is een algemeen aanvaard model. Het toevoegen van minimaal 15% sociale huur bij nieuwbouw achten we een realistisch en haalbaar middel. Dat neemt niet weg dat verschillende onzekere factoren (zoals verkoop, sloop, ontwikkeling van de doelgroep) de uitkomst sterk kunnen beïnvloeden. Dan zal het percentage moeten worden bijgesteld.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### b. Monitoring

Aansluiten pleit Voorschoten dat de regio de monitoring van de sociale voorraad voortvarend oppakt. In de monitor zouden in ieder geval ontwikkelingen op het gebied van mutaties, doorstroom, beschikbaarheid en wachttijden in de sociale voorraad opgenomen moeten

worden. In het bijzonder vraagt de gemeente aandacht voor de effecten van liberalisatie en het aanstaande wetsvoorstel om de inkomensgrens te verhogen. In het verlengde hiervan spoort Voorschoten de regio aan om de aanvullende acties die de doorstroom moeten verhogen snel in werking te brengen.

Reactie: De regio neemt de suggestie over en gaat in gesprek met de koepel van woningcorporaties die de uitvoering van de woonruimteverdeling op zich heeft genomen.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### 2.1.14 Gemeente Zoeterwoude

##### a. Locatie Zwethof

De provincie merkt in haar reactie op de woonnotitie op dat ze de woningbouwlocatie Zwethof alleen aanvaart als de woningen nodig zijn voor de herstructurering van zorginstelling Gemiva. Zoeterwoude ziet graag dat de Ladder voor duurzame verstedelijking consequent wordt toegepast. Zij heeft de behoefte om te reageren op het standpunt van de provincie en wil dat in eerste instantie bespreken met Holland Rijnland.

Reactie: Het Dagelijks Bestuur deelt de opvatting dat beleidsregels consistent toegepast moeten worden en wacht een initiatief van de gemeente voor een gesprek hierover af.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### b. Subregionale indeling

Zoeterwoude is ingedeeld bij de subregio Oost. Daar stelt ze vraagtekens bij. Hoewel de grenzen indicatief zijn ziet ze kanttekeningen bij de indeling, want ze ziet meer samenhang met gemeenten in subregio West.

Reactie: Het DB kan zich de opmerking voorstellen. De gehanteerde grenzen zijn gebaseerd op verhuisbewegingen. Qua karakteristiek sluit de gemeente goed aan bij subregio Oost. Het voert nu te ver om de indeling te wijzigen. Maar als verhuisbewegingen in de toekomst wijzigen of bijvoorbeeld politiek-bestuurlijke samenwerking daar aanleiding toe geeft, kan dat leiden tot een heroriëntatie.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### c. Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte (§ 3.4)

Veel externe factoren beïnvloeden de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen. De gemeente hecht daarom veel belang aan goed monitoren van factoren als de toename van het aantal ouderen die nauwelijks inkomensgroei hebben, de extramuralisering en het oprekken van de inkomensgrens van € 34.678

Reactie: Probleem is dat dergelijke specifieke data niet (vrij) beschikbaar zijn. Het heeft ook geen meerwaarde om nu al indicatoren en criteria vastleggen voor monitoring.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### d. Wonen en zorg (§ 3.3)

De gemeente heeft begrip voor de procesafspraken, maar vraagt aandacht voor de sterke vergrijzing en de extramuralisering. Gemeenten zullen in overleg met corporaties en zorgaanbieders voortvarend moeten voorsorteren op deze ontwikkelingen.

Reactie: Het Dagelijks Bestuur onderschrijft deze stelling. Gelukkig maken veel gemeenten daarover in het kader van de decentralisatie van de AWBZ al afspraken.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

##### e. Kansrijke productmarktcombinaties en woonmilieus (§ 3.2)

De gemeente hecht er veel waarde dat de gemeenten hun identiteit behouden en versterken door de realisatie van de bijpassende pnc's.

Reactie: De regionale woonagenda biedt juist de ruimte voor versterking van de lokale en subregionale kwaliteiten.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

f. Uitvoeringsprogramma (h.4)

Zoeterwoude gaat ervan uit dat de regio Holland Rijnland de acties coördineert en belangen behartigt van de regiogemeenten, maar dat de uitwerking vooral lokaal moet worden opgepakt.

Reactie: Deze opvatting over de rolverdeling is een juiste interpretatie van de regionale woonagenda.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### *2.1.15 Provincie Zuid-Holland*

De provincie heeft in juli de woonagenda, de samenvattende woonnotitie en de planlijst aanvaardt ervan uitgaande dat er naar aanleiding van de zienswijzen geen wezenlijke wijzigingen zullen zijn. Ze geeft alle regio's voor de herzieningen in 2015 een aantal aandachtspunten mee. Voor Holland Rijnland zijn dat de volgende.

a. Regionale afstemming op kwaliteit

In Holland Rijnland regio ziet de provincie een toename in stedelijke woonmilieus, een afname in landelijke milieus en een toename in groenstedelijke en dorps milieus. Gelet op de toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking is het de opgave om te bepalen of een zo groot mogelijk deel van deze vraag binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden ontwikkeld. Graag krijgt de provincie in de planlijst voor 2015 inzicht in de realisatie van deze kwalitatieve opgave.

Reactie: De regio zal dit oppakken met de actualisering van de planlijst 2015 en zo nodig de provincie daarbij om advies vragen.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

b. Doorkijk na 2020: bestemmingsplanperiode

Wij willen u daarnaast vragen om in de actualisering 2015 van (onderdelen van) uw regionale woonvisie niet alleen aandacht te hebben voor de korte en de middellange termijn tot 2020, maar vanaf nu ook aandacht te besteden aan de doorkijk voor de lange termijn 2020-2024 en 2025-2029. Actuele bestemmingsplannen hebben immers een looptijd van tien jaar. Op die manier ontstaat er een inzicht op de directe uitvoering van plannen voor de komende twee jaar, de verwachte realisatie in de vijf jaar daarna en een doorkijk naar de toekomstige opgaven voor de periode daarna. Wij willen u daarbij vragen, gezien het bovenstaande, om bij de actualisering 2015 ook rekening te houden met de kwalitatieve opgave.

Reactie: Per subregio zal worden gewerkt aan het inzichtelijk maken en afstemmen van het kwantitatieve en kwalitatieve programma, ook op de middellange termijn.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

c. Recente fusie

Gezien de recente fusie tussen de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop, willen wij u vragen bij de actualisatie van uw woonvisie ook inzicht te bieden in de planvorming van de voormalige gemeente Boskoop, die tot de regio Midden-Holland behoorde.

Reactie: Bij de planlijst 2015 zal de regio de plannen in Boskoop opnemen. Als de regionale WBR2016 bekend is, met daarin de ramingen voor Boskoop, zal de regionale woonagenda daarop worden aangepast.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

d. Voorzien in voldoende sociale voorraad

Wij zien een aantal beïnvloedingsmogelijkheden om te voorzien in voldoende sociale voorraad in de regio; 1) de mogelijkheden van sloop, herstructurering en renovatie, 2) de keuzes in verkoopbeleid en de resultaten daarvan, 3) de omgang met de huurharmonisatie en de tijdelijke of structurele consequenties daarvan en 4) het bijbouwen van sociale nieuwbouw. Wij noemen het geheel van deze mogelijkheden strategisch voorraadbeheer. Wij willen u dan ook vragen om bij de actualisering 2015 van (onderdelen van) uw regionale woonvisie hier inzicht in te bieden.

Reactie: De regio en de afzonderlijke gemeenten zal in gesprek gaan met de vereniging van woningcorporaties, resp. de lokale corporaties om inzicht te krijgen in deze aspecten die de omvang van de sociale voorraad beïnvloeden.

**Zienswijze leidt wel tot wijzigingen.**

e. Aandacht voor scheiding wonen en zorg

De gedachte achter de wetgeving is dat er meer keuzevrijheid en meer diversiteit in het wonen voor zorgbehoevenden ontstaat. Dit heeft gevolgen voor de huidige zorginstellingen (intramuraal zorg) en de toekomstige zorg- en woningvoorraad (bijvoorbeeld geschiktheid voor extramuraal zorg en levensloopbestendigheid). Wij vragen de gemeenten om in samenwerking met de uitvoerende partijen inzicht te geven in wat de consequenties kunnen zijn van de extramuralisering voor het 'reguliere' woonbeleid en hoe hier beleid op wordt vormgegeven.

Reactie: Gemeenten werken hard aan een soepele implementatie van de uitgebreide Wmo a.g.v. de decentralisatie van de AWBZ. Er is intensief overleg met verschillende partijen. Daar komen ook de consequenties voor het reguliere woonbeleid aan de orde.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

f. Bestuurlijke afspraken en huisvesting doelgroepen

Verder willen wij u vragen rekening te houden met de in het Programma Ruimte (VRM) genoemde aandachtspunten zoals bestuurlijke afspraken, planreductie, greenportwoningen en de huisvesting van doelgroepen zoals arbeidsmigranten en vergunninghouders.

Reactie: Bij het monitoren van het regionale woon- en het huisvestingsbeleid is aandacht voor genoemde aspecten.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

## **2.2 Vertegenwoordigers van huurders en corporaties**

### *2.2.1 VVHR*

a. Kwantitatieve woningbehoefte (§ 3.1)

Bovenop de opgave om in de regionale woningbehoefte te voorzien komen bovenregionale woningbouwopgaven als Valkenburg en de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De corporaties constateren dat het merkwaardig is dat deze laatste niet betrokken zijn bij de vergelijking van de plancapaciteit. Met name subregio Noord zou dan minder capaciteit hebben dan dat er behoefte is.



Reactie: Een van de opgaven is de concretisering van locaties voor de Gebiedsuitwerking zodat deze vergelijking beter kan worden gemaakt.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

b. Kwalitatieve woningbehoefte (§ 3.2)

Veel vragen over de kwaliteit kunnen alleen in lokale context beantwoord worden. Dat geldt ook voor de vraag naar geschikte woningen in het licht van wonen met zorg. Daarom komt de regionale woonagenda niet verder dan procesafspraken. De VWHR constateert in dat licht ook dat de beschouwing over woonmilieus, niet vertaald is in acties.

Reactie: Het Dagelijks Bestuur beaamt dat. Het is een zoektocht naar kwalitatieve indicatoren die lokaal kunnen worden ingevuld, maar ook op (sub)regionale schaal voldoende informatie geven om de intergemeentelijke afstemming te kunnen verbeteren.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

c. Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte (§ 3.4)

De samenwerkende corporaties hebben ABF gevraagd ook de behoefte aan sociale huur te berekenen. Vooral omdat ABF uitgaat van een veel grotere groei van de doelgroep (7x-8x in vergelijking tot Stec en Companen) zal de verwachte behoefte veel groter zijn. De VWHR beveelt daarom dringend aan om uit te gaan van de percentages die nu gelden: 20% voor Leiden, 20-30% voor Katwijk en 30% voor de rest van de regio. Daarnaast zouden deze percentages ten minste tweejaarlijks heroverwogen moeten worden.

Reactie: Er zijn vele onzekere factoren die de gewenste toevoeging van sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat komt ook tot uitdrukking in de verschillende ramingen van de onderzoeksbureaus. ABF heeft geen onderverdeling naar subregio gemaakt. Stec verwacht in de Bollenstreek een benodigd aandeel van 41% sociale huur bij nieuwbouw. Als we de regionale aannames ABF zouden gebruiken voor de subregio, dan zou dat aandeel onvoorstelbaar groot zijn. Er is ook twijfel over de realiseerbaarheid van de grote sociale nieuwbouw opgave. Diverse gemeenten voeren nu lokaal onderzoek uit naar de benodigde omvang van de sociale voorraad en houden in afwachting daarvan vast aan de verdeling van de vigerende woonvisie. Ambtelijk wordt vanwege al die onzekerheden en mogelijke nieuwe informatie geadviseerd om de 15% sociale huur bij nieuwbouw vooralsnog te hanteren als ondergrens (en niet als gemiddelde) en in Noord een percentage tussen de 30% en 41%. De gemeenten in de subregio's willen voor juli 2015 afspraken over de verdeling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen op basis van de meest actuele lokale data. Graag gaan we ook met de corporaties in gesprek over ontwikkelingen van de bestaande voorraad (sloop, verkoop, huurharmonisatie e.d.) om meer zicht te krijgen in de mogelijkheden om een gezonde en kwalitatief goede voorraad voor de doelgroep te realiseren.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

2.2.2 SRH, HBE en FHLO

De SRH, HBE en de FHLO delen op hoofdlijnen de zienswijze van de corporaties Holland Rijnland op de regionale woonagenda, versie dd. 10 april 2014:

- het handhaven van de 30% sociale nieuwbouw op nieuwbouwlocaties in de regio en 20-30% in Katwijk en 20% in Leiden:

Gelet op de cijfers en de verwachte groei van de doelgroep, moet elke afname van de bestaande sociale voorraad voorkomen worden.

Reactie: zie reactie bij VWHR onder c.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**



### 2.2.3 SRH en Advonice

#### a. omvang van de sociale huurvoorraad

Stel met elkaar een bandbreedte voor sociale huurwoningen vast die als vangnet kan functioneren waarin voldoende flexibiliteit zit om maatschappelijke ontwikkelingen op te vangen. De huidige omvang sociale huur is gemiddeld 29% en zou minimaal behouden moeten blijven. Het zou dus reëler zijn als de nieuwbouwproductie in Holland Rijnland voor de sociale huurwoning op 30% blijft staan en niet wordt terug gedrongen naar 15%. Een percentage van 15% is daarom onverantwoord in het licht van alle genoemde ontwikkelingen in relatie tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van meest kwetsbare groepen.

Reactie: zie reactie op brief VWHR

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### b. Betaalbaarheid

Het kwalitatieve aspect betaalbaarheid heeft geen vorm en inhoud gekregen. Dat is wel belangrijk om daadwerkelijk de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen te vergroten. Niet alleen moet worden gekeken naar het percentage vrijkomende huurwoningen < €699,48, maar ook dient het percentage vrijkomende woningen < aftoppingsgrens € 556,82/€ 596,75 gemonitord te worden. Idem voor het totale marktaandeel op dit gebied.

Reactie: De ontwikkelingen van huurharmonisatie en liberalisering bepalen voor een belangrijk deel de beschikbaarheid van de goedkope voorraad. De gemeenten gaan daarover in gesprek met de corporaties.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

#### c. Klaarmaken voor scheiden wonen en zorg (§ 3.3)

Dit punt moet voortvarend door de gemeenten worden opgepakt.

Het rapport stelt dat (pag. 14) nieuwbouwcomplexen vaak met moeite verhuurd of verkocht worden aan de doelgroep. Dit signaal zou een aanleiding moeten zijn tot het nader onderzoeken van de oorzaak. Wij dringen er op aan dat dit onderzoek (onder huurders) met spoed wordt opgepakt en meegenomen bij de besluitvorming over de Woonvisie. Wij verzoeken partijen af te spreken zich in te zetten om de oorzaken hiervan zoveel mogelijk weg te nemen.

Een oplossingsrichting kan zijn te investeren in verhuisbegeleiding door gemeente en corporaties. De samenwerking tussen ouderenorganisaties, corporaties en gemeenten zal de komende jaren veel intensiever moeten zijn om de grote operatie AWBZ/WMO te realiseren. Goede communicatie is ook hierbij essentieel. In uw uitvoeringsprogramma zou een communicatieplan moeten worden opgenomen over de wijze waarop u de communicatie met de senioren vormgeven gaat worden.

Reactie: In het kader van de uitbreiding van de Wmo zijn gemeenten, zorgaanbieders en corporaties in gesprek. Het is een thema dat bij uitstek op lokaal niveau invulling krijgt net als de communicatie met de ouderen. Verhuisbegeleiding kan alleen op lokaal niveau goede invulling krijgen door de aanbieder.

**Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.**

#### d. Uitvoeringsprogramma (H.4)

De SRH vindt het uitvoeringsprogramma erg ambitieus en vrijblijvend. Opnemen van jaarlijkse monitoring (sloop, nieuwbouw, verkoop, overheveling naar vrije sector en prijsklasse tot aftoppingsgrens Huurtoeslag) en (financiële) sancties bij niet nakomen van de afspraken zouden op zijn plaats zijn als partijen in Holland Rijnland echt stappen voorwaarts willen zetten.

Reactie: De vorige woonvisie bevatte veel gedetailleerde afspraken. Die konden niet worden waargemaakt. Daarom is het nu meer op hoofdlijnen. De regio zal wel in gesprek gaan met de corporaties om meer zicht te krijgen op de verschillende lokale situaties als het gaat om noodzakelijke of mogelijke verkoop, sloop etc. Dat kan de basis zijn voor lokale prestatieafspraken.

**Zienswijze leidt tot wijzigingen.**

### **3 Wijzigingen op het concept van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2014**

- p. 4 Belangrijk kader voor deze regionale woonagenda is de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De vaststelling van deze visie is voorzien in de zomer van 2014.

Wordt:

Belangrijk kader voor deze regionale woonagenda is de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Deze is vastgesteld in juli 2014. De opgaven voor de Zuidvleugel, en dus ook voor Holland Rijnland, uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk hebben hierin een plek gekregen.

- p. 6 Naast het accommoderen [...] Valkenburg betreft 500 woningen in het internationaal topmilieu.

Wordt:

Daarnaast is er in aangrenzende regio's een vraag die daar niet kan worden geaccommodeerd, maar wel in Holland Rijnland. Daarover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt o.a. voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (GHB), de financiering van de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek door de bouw van z.g. Greenportwoningen in het buitengebied en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. Het betreft de projecten:

- topmilieu Valkenburg (500 woningen)
- Braassemerland
- Duivenvoordecorridor
- Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)
- Noordse Buurt (430 woningen)
- locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord
- 5.200 woningen voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, waaronder:
  - Bronsgeest 600 woningen;
  - 600 Greenportwoningen; deze kunnen vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering worden ontwikkeld.

- p.10 *Waarom? (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> alinea)*  
(...) in het internationale topmilieu.

In sommige gemeenten is de plancapaciteit hoger dan de lokale behoefte omdat woningbouwplannen zijn verbonden aan bovenlokale gebiedsontwikkeling. Voorbeelden daarvan zijn 430 woningen in Nieuwkoop (transformatie Noordse Buurt), 340 woningen in Zoeterwoude (ontwikkeling A4/W4) en in Alphen aan den Rijn (stationslocatie Hazerswoude-Rijndijk).

Wordt:

(...) in het internationale topmilieu.

Tot slot zullen ook de projecten Braassemerland, Duivenvoordecorridor, Knoop Leiden-West, Noordse Buurt en locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord (deels) worden ontwikkeld voor een bovenregionale vraag en zijn hierover bestuurlijke afspraken gemaakt (en vastgelegd in de VRM).

In sommige gemeenten is de plancapaciteit hoger dan de lokale behoefte omdat woningbouwplannen zijn verbonden aan bovenlokale gebiedsontwikkeling. Een voorbeeld daarvan zijn 340 woningen in Zoeterwoude (ontwikkeling A4/W4).

- p.11 Toevoegen van juiste productmarktcombinaties (PMC's) leidt tot een gezondere woningmarkt  
Om een gezonde regionale woningmarkt te creëren is het wenselijk om de juiste woningen aan de markt toe voegen. Dus naar welke woningen is tussen nu en 2020 behoefte?

Verwijderen: Dus naar welke woningen is tussen nu en 2020 behoefte?

*Na 2020 minder planvoorraad dan behoefte*

Als we kijken (...) naar de periode 2020-2030 zien we dat sprake is van een tekort aan plancapaciteit in alle subregio's. Deels kan in dit tekort worden voorzien door zachte plannen die uit de periode 2013-2019 worden doorgeschoven.

Toevoegen: Er is een faseringsvraagstuk.

*Wat gaan we doen?*

- (...)
- Per subregio brengen de gemeenten de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave tot 2020 volgens het afwegingskader dat staat beschreven in hoofdstuk vier.

Verwijderen: 'tot 2020'

- p.12 Toevoegen: Boven tabel 6

(...) grote waarde bij woningprogrammering. De marktkansen verschillen vanzelfsprekend ook binnen de subregio's en tussen steden en dorpen. Zo blijkt uit bijlage E bijvoorbeeld dat de kansen voor sociale huurappartementen in de dorpen groter zijn dan in de steden omdat de bestaande voorraad in de eerste kleiner is. Gemeenten volgen de lokale marktkansen en houden rekening met de algemene vraag naar woningen en woonmilieus in de regio.

- p.14 *Extramuralisering van de zorg*

(...) Concreet betekent dat deze cliënten met een zorgvraag die voorheen in een intramurale setting zorg zouden ontvangen, voortaan de zorg in eigen omgeving krijgen (...).

Wordt:

(...) Concreet betekent dat deze cliënten met een zorgvraag die voorheen in een intramurale setting zorg zouden ontvangen, voortaan de zorg in eigen omgeving moeten organiseren (...).

- p.14 Dit betekent drie belangrijke opgaven (...)

Verwijderen (onder 1<sup>e</sup> bullit):

Maar wel zo, dat de woning op langere termijn ook weer voor een andere doelgroep aantrekkelijk is.

- p.15 Als leidraad (...), zie bijlage C.

Wordt:

Als leidraad voor de woningprogrammering in de nieuwbouw houden de gemeenten in Holland Rijnland als regionale ondergrens 15% sociale woningbouw (huur) aan. Per subregio en gemeente zal dit medio 2015 worden gedifferentieerd op basis van actueel lokaal onderzoek rekening houdende met het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, zie bijlage C. Uiteindelijk gaat het om een netto-toevoeging aan de bestaande voorraad zodat deze voldoende is om in de vraag van de doelgroep te voorzien.

- p.17, *Wat gaan we doen? + Uitvoeringsprogramma*

- p.20 Toevoegen:

- Het realiseren van ten minste 15% sociale huur (...)

- De gemeenten in de subregio's maken voor juli 2015 afspraken over de verdeling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen, passend binnen de regionale agenda, op basis van de meest actuele lokale data.
- De gemeenten in Holland Rijnland monitoren jaarlijks de relevante ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad (o.a. nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisering) in relatie tot de doelgroep. De regio zal daarover in gesprek gaan met de koepel van woningcorporaties en de gemeenten met de lokale corporaties;

In sommige gemeenten is de plancapaciteit hoger dan de lokale behoefte omdat woningbouwplannen zijn verbonden aan bovenlokale gebiedsontwikkeling. Een voorbeeld daarvan zijn 340 woningen in Zoeterwoude (ontwikkeling A4/W4).

p.17, *Wat gaan we doen? + Uitvoeringsprogramma*

p.19 Verwijderen:

- Voor de Greenport DB geldt dat de duurzaamheidsladder ook van toepassing is op gebieden die voorheen binnen de rode contouren lagen.

*Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte en ruimtelijke kwaliteit*

- woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied (bestaand stedelijk en dorps gebied).
- woningbouw waar mogelijk met een passende ontsluiting voor verschillende middelen van vervoer en bij voorkeur binnen invloedgebieden van haltes van Stedenbaan.
- de marktkansen per subregio (productmarktcombinaties), de behoefte aan woonmilieus en afgesproken bovenregionale opgaven zijn leidraad voor de woningprogrammering.
- verdelen woningbouw met behulp van afwegingskader en rekening houden met draagvlak onder voorzieningen.

Wordt:

*Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte*

- woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stads en dorpsgebied.
- als de ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van locaties die
  - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
  - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
  - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan  $\square$ 3 hectare.
- de marktkansen per subregio (productmarktcombinaties), de behoefte aan woonmilieus en afgesproken bovenregionale opgaven zijn leidraad voor de woningprogrammering.
- verdelen woningbouw met behulp van afwegingskader en rekening houden met draagvlak van voorzieningen.

p.19 *Voorzien in kwantitatieve behoefte (3<sup>e</sup> bullit)*

Toevoegen:

- de bovenregionale opgave (...).  
Daarnaast betreft het de ontwikkelingen:
  - topmilieu Valkenburg (500 woningen)
  - Brassemerland
  - Duivenvoordecorridor
  - Knoop Leiden-West (1.435 woningen met ruimte voor 400 extra woningen)
  - Noordse Buurt (430 woningen)

- o locaties in het kader van het HOV-net Zuid-Holland Noord

p.22 *Monitoring*

Toevoegen: Iedere drie jaar vindt een (beperkte) actualisatie plaats als de nieuwe cijfers van de WBR daartoe aanleiding geven.

Verwijderen:

- De laatste kolom in tabel 1.
- De combinatie van WBR en BP (hoger of lager ten opzichte van elkaar) geeft vooral op regionaal niveau aan of er (kwantitatief gezien) druk op een woningmarkt kan worden verwacht of juist niet.