

Beknopt verslag

Holland Rijnland spreekt met ministerie over woningbouwopgave

Op uitnodiging van het ministerie van BZK heeft op 12 april een gesprek plaatsgevonden tussen een delegatie uit Holland Rijnland * en de directeur Woningmarkt van het ministerie, de heer Erik Jan van Kempen. Het ministerie wilde informatie over de plancapaciteit in Holland Rijnland en over het bouwprogramma voor de komende jaren. Zijn we in Holland Rijnland in staat om in de eerstkomende 10 jaar de circa 25.000 benodigde woningen te bouwen? Wat zijn eventueel knelpunten of welke regelgeving is een belemmering? Het ministerie voert gesprekken met alle woningmarktregio's en zal daarover verslag doen aan de Tweede Kamer. Achtergrond van de gesprekken is de forse woningbouwopgave waar ons land voor staat. Op 12 april nam ook gedeputeerde mevrouw Adri Bom-Lemstra aan het gesprek deel.

Plancapaciteit

Holland Rijnland meldde dat de regio voorlopig voldoende plancapaciteit heeft. Primair in bestaand stads- en dorpsgebied en in de as Katwijk – Leiden – Alphen aan den Rijn (Oude Rijnzone). Een nieuwe uitleglocatie is op termijn echter onontkoombaar. In de uitleglocatie Valkenburg worden vanaf 2020 de eerste woningen opgeleverd. Een verhoging van het bouwprogramma van Valkenburg is niet aan de orde.

Voor de plancapaciteit in stedelijk gebied geldt veelal de problematiek van de onrendabele top. Ook transformatieprojecten naar woonruimte lijden hieronder. Holland Rijnland steunt het idee van de bestuurlijke partners in de Zuidelijke Randstad tot het instellen van een speciaal fonds voor binnenstedelijke locaties. Met een bijdrage uit dit fonds kan kapitaal uit de markt worden losgetrokken. De onrendabele top kan mogelijk ook worden aangepakt via de verhuurdersheffing. Een corporatie zou aftrek op de verhuurdersheffing moeten krijgen als ze investeert in een onrendabele top. Ten slotte kan een oplossing worden gezocht in de verdeelmaatstaven in het gemeentefonds.

Holland Rijnland heeft kennis genomen van de komende verruiming van de bouwmogelijkheden binnen de 20 Ke-contour van Schiphol.

De aanstaande Omgevingswet moet procedures echt gaan versnellen.

Bouwprogramma

Holland Rijnland meldt dat wordt gewerkt aan een actualisatie van de regionale woonagenda. De agenda moet aangeven aan welke kwalitatieve aspecten de planvoorraad en het bouwprogramma moet gaan voldoen (soorten woningen, woonmilieus, duurzaamheid). Ook zaken als verkeersontsluiting en energietransitie krijgen aandacht.

Het bouwprogramma van de regio kan gezien worden in het perspectief van de brede Randstad. Waar de woningvoorraad in de grote steden qua huur- en koopprijzen steeds meer polariseert, kan Holland Rijnland bewust kiezen voor bouwen voor de contramarkt van de markt. Het ontbreken van een middensegment op de huurmarkt wordt steeds problematischer. Mensen met een flexibel arbeidscontract zijn veelal aangewezen op middeldure huurwoningen. Holland Rijnland stelt voor dat bij het falen van de markt de corporaties toestemming krijgen om in dit segment te bouwen.

* Delegatie Holland Rijnland

Evert Jan Nieuwenhuis, wethouder Lisse en portefeuillehouder Wonen HR, Paul Laudy, wethouder gemeente Leiden, Gerard van As, wethouder gemeente Alphen aan den Rijn, Krijn van der Spijk,

wethouder gemeente Katwijk, Floris Schoonderwoerd, wethouder gemeente Kaag en Braassem, Rob Donninger, Platform Woningcorporaties Holland Rijnland, directeur-bestuurder Woonforte in Alphen aan den Rijn, Alfred Busser, Platform Woningcorporaties Holland Rijnland, directeur-bestuurder Dunavie in Katwijk, Onno Zwart, directeur Greenport Ontwikkelingsmaatschappij bv (GOM) in de Duin- en Bollenstreek, Wim de Leeuw, directeur De Leeuw Makelaardij in Leiden, Erik Kiers, hoofd Strategische Eenheid van de regio Holland Rijnland, Jaap Jan Boon, Strategische Eenheid van de regio Holland Rijnland.

JJB/21april2017