



ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Holland Rijnland

Concept RWA

Kwaliteit voor kwantiteit



Opdracht



- RWA: richting voor “aanzien van de regio op het gebied van de woningbouwproductie”
- Bouwsteen kwalitatieve afweging en afstemming over gemeentelijke bouwprogramma’s
- Huisvesten 30.000 extra huishoudens
- Strategie om regio te versterken en belangrijke waarden in stand te houden

Proces



- Woningmarktverkenning
- Woonvisies
- Op basis van bestaande (gemeentelijke) bronnen
- Interviews NVB, corporaties
- Overlegtafels met bouwers, corporaties, etc.

Opzet RWA



- Wat is er aan de hand?
- Welke keuzes maken we dan?
- Hoe geven we dat handen en voeten?
 - Afwegingskader
 - Uitvoeringsprogramma

Wat is er aan de hand?



- Druk op de regionale woningmarkt is groot
- Wonen concurreert om schaarse ruimte in de regio
- Op termijn omslag groei naar stabilisatie:
 - korte termijn tempoversnelling
 - Lange termijn zorgvuldige RO
- Druk op de woningmarkt leidt tot verdringing.
- Kracht regio variatie aan woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps

Uitgedrukt in 10 opgaven

Druk op de woningmarkt



- *Opgave 1: Tempoversnelling*
- *Opgave 2: Ruimtelijke afronding van gebieden*
- *Opgave 3: Vanwege 1 en 2 variatie aan inbreidings- en uitbreidingslocaties*

	WBR2016			BP2016		
	Behoefte 2015-'30	Realisatie 2015-'16	Restant 2017-'30	Behoefte 2015-'30	Realisatie 2015-'16	Restant 2017-'30
Noord	5.290	1.133	4.160	11.750	1133	10.620
West	15.080	2.779	12.300	15.160	2.779	12.380
Oost	8.940	1.879	7.060	9.010	1.879	7.130
Totaal	29.310	5.791	23.519	35.920	5791	30.129

Plannen nodig



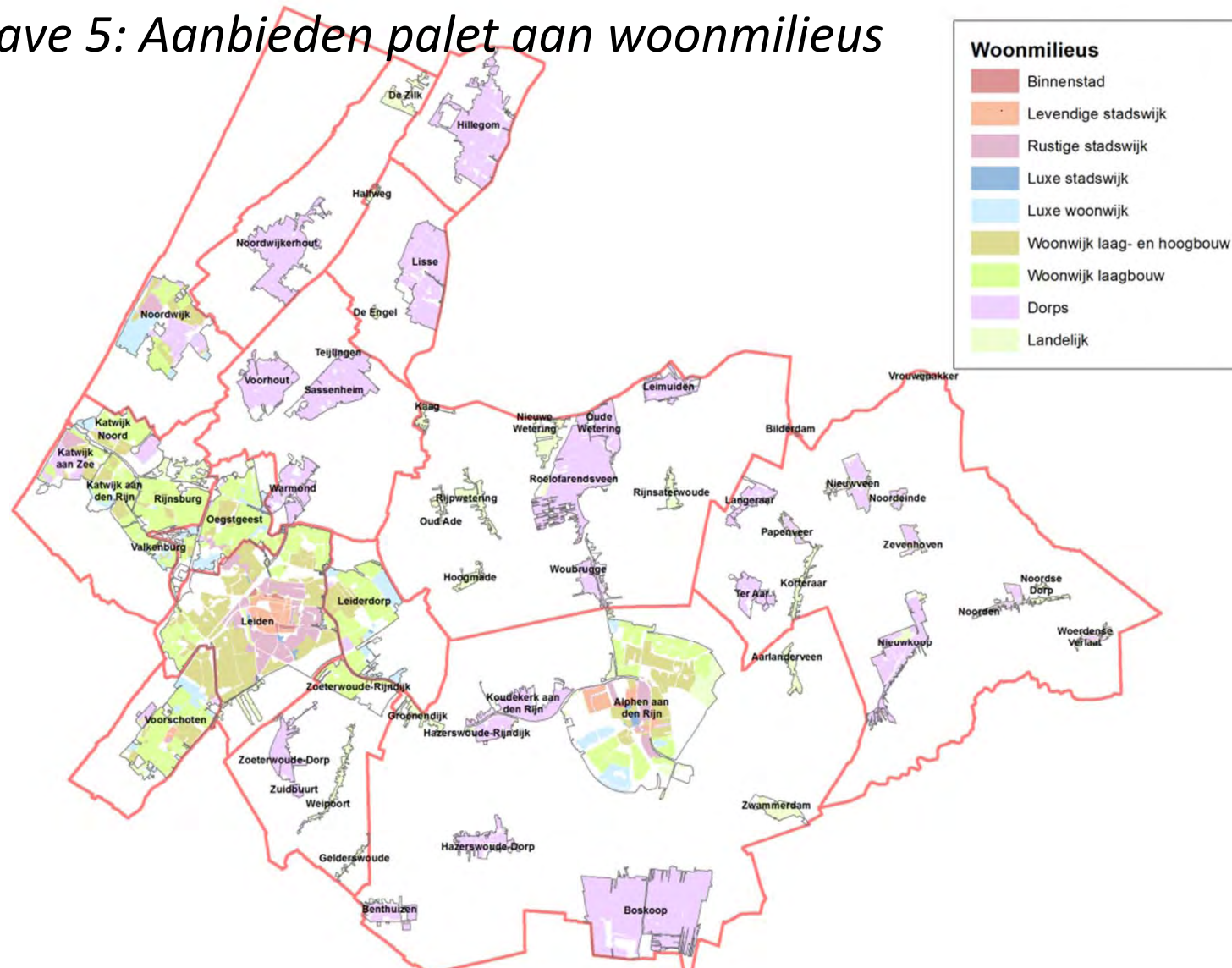
	Behoeft WBR	Behoeft BP	Harde plan- capaciteit
Noord	4.160	10.620	4.780
West	12.300	12.380	7.466
Oost	7.060	7.130	3.894
Totaal	23.519	30.129	16.141

Zachte capaciteit	Bestuurlijke afspraken
1.702	1.810
1.629	4.960
2.836	3.899
6.167	10.669

Behoefte in alle woonmilieus



- *Opgave 4: Samenhang wonen en bewegen*
- *Opgave 5: Aanbieden palet aan woonmilieus*



Behoefte en plannen in woonmilieus



	Stedelijk woonmilieu	Suburbaan	Dorps / landelijk
Nbord behoefte		515	3.640
<i>Plannen</i> 0		990	3.791
West behoefte	6.380	4.940	980
<i>Plannen</i>	4.259	2.317	668
Oost behoefte	2.030	1.540	3.490
<i>Plannen</i>	1.300	702	1.887
Totaal	8.410	6.995	8.110
<i>Plannen</i>	5.559	4.009	6.346

Verdringing sociale huur, middeldure huur en goedkope koop



- *Opgave 6: voorkomen van verdringing door toevoeging sociale huur, middeldure huur en goedkope koop*
- *Opgave 7: toevoegen kleine woonvormen voor spoedzoekers en wonen en zorg*
- *Opgave 8: doorstroming babyboomers maakt bestaand aanbod beschikbaar*

	Sociale huur	Middeldure huur € 700 - 900	Goedkope koop < € 180.000
Behoefte 2017-2030	7.100	3.850	2.000
Planaanbod	3.050	2.250	700

Opgave sociale huur 2017-2030



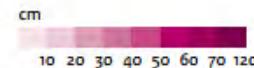
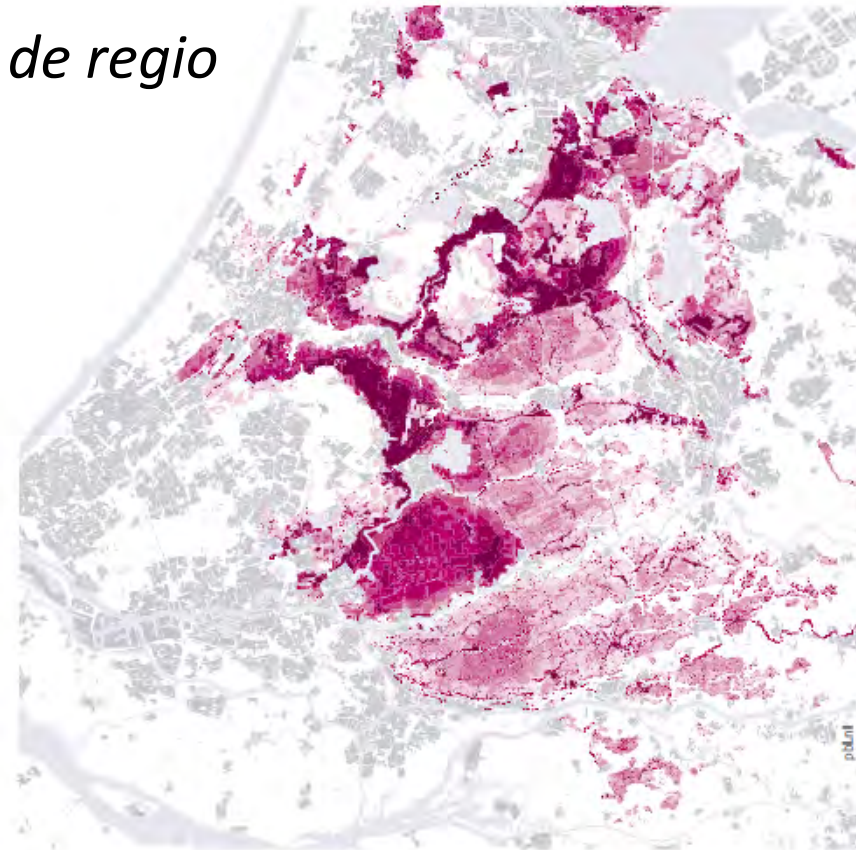
- Actueel tekort
 - Obv aantal reacties
 - Slaagkans actief woningzoekend
 - Bemiddeling
- Economische trend naar de toekomst
 - Bij scheefheid = 28%
 - Bij gematigde groei (0,4%)

	Indicatie actueel tekort	Indicatie behoeftegroei
Noord	1.400	550
West	1.500	2.400
Oost	100	1.150
Totaal	3.000	4.100

Overige vraagstukken



- *Opgave 9: woningbouwontwikkeling in samenhang met verduurzaming, verkeer en bereikbaarheid, bodemdaling*
- *Opgave 10: spreiding opgave over de regio*



Keuzes



1. **Tempoversnelling** voor de korte termijn
2. Balans tussen **inbreiding en uitbreiding**, met prioriteit voor inbreiding
3. Kwalitatief programma dat borgt dat **verdringing beperkt** is
 - a. Sociale huur minimaal 7.100
 - b. Middenhuur € 700-900 minimaal 3.850
 - c. Goedkope koop < € 180.000 minimaal 2.000
4. Bevorderen van **doorstroming** voor een beter werkende woningmarkt

Keuzes (vervolg)



5. Een programma dat recht doet aan behoefte in verschillende **woonmilieus**
 - a. Stedelijk: minimaal 8.410
 - b. Suburbaan: minimaal 6.995
 - c. Dorps / landelijk: minimaal 8.110
6. Groeien met aandacht voor **duurzaamheid** en **bodemdaling**
7. **Langer zelfstandig** wonen met zorg faciliteren
8. **Bereikbaar** bouwen
9. **Solidariteit**

Hoe gaan we dat doen



Kwaliteit voor aantallen

- Kwaliteit: mandjes vullen
 - Wat is de minimale behoefte?
 - Wat is al gerealiseerd?
 - Wat zit al in de plannen?
 - Wat is nog aanvullend nodig?
- Keuze **beperkt** aantal kwaliteitscriteria:
 - Woonmilieus
 - Sociale huur
 - Middeldure huur
 - Goedkope koop
- Tempoversnelling: Plannen in ontwikkeling brengen.

Vragen?

