Regio Holland Rijnland

Regionale Woon Agenda 2017

Kwaliteit voor kwantiteit

20 februari 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 20 februari 2018

TITEL Regionale Woon Agenda 2017

ONDERTITEL Kwaliteit voor kwantiteit

OPDRACHTGEVER Regio Holland Rijnland

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Martin Bleijenburg

PROJECTNUMMER 7647.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

Inhoud

1 Wat willen we met de RWA bereiken? 1

2 Wat is er aan de hand? 3

3 Welke keuzes maken we dan? 15

4 Hoe geven we dat handen en voeten? 20

Bijlage 1: Onderbouwing analyses RWA 1

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte sociale huurwoningen 7

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte woonmilieus 12

Bijlage 4: Systematiek (sub)regionale afstemming 16

Bijlage 5: Optimalisatie benadering plancapaciteit 18

Bijlage 6: Samenvatting Apollo 2017 Leiden 20

Bijlage 7: Verwachte uitstroom intramurale instellingen voor maatschappelijke zorg 21

1 Wat willen we met de RWA bereiken?

Voor u ligt de Regionale Woon Agenda (RWA) van de regio Holland Rijnland. De regio ambieert met deze RWA een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.
De gemeenten in Holland Rijnland kennen een traditie van samenwerking. De afgelopen jaren zijn gezamenlijk verschillende keuzes gemaakt, die invloed hebben op het wonen in de regio. Gericht op een beter functionerende woningmarkt, maar ook vanuit de regionale ontwikkeling, werken, kantoren, verduurzaming, etc. Met de RWA bouwen we voort op deze gezamenlijke keuzes. Doel is om daarmee het wonen in de regio te versterken. Deze regionale woonagenda vervangt de Regionale Woonagenda Holland Rijnland van december 2014.
Tot op heden was dit vooral gericht op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze RWA voegen we daar de gewenste kwalitatieve richting aan toe. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio. Anderzijds geeft de RWA aan wat waardevolle strategieën zijn om de regio als plek om te wonen te versterken.
Daarbij agendeert de RWA specifieke huisvestingsopgaven, zoals voor bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering, de huisvestingsopgave voor spoedzoekers en verduurzaming van het wonen.

Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Dit vormt de basis voor een programmering waarmee de regio adequaat kan inspelen op de veranderende vraag: uitgaande van trends voor de korte en lange termijn, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefte onder bijzondere doelgroepen en tot slot de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus.
De woningmarkt is echter geen statische markt. Ontwikkelingen gaan snel en zijn vaak moeilijk te voorspellen. Renteontwikkeling, ontwikkeling van bouwkosten, ontwikkeling werkgelegenheid, trek naar de stad, etc. zijn van invloed op deze markt. De RWA schetst dan ook geen statisch eindbeeld, maar een adaptieve benadering om er voor te zorgen dat de komende jaren de juiste woning op de juiste plek kan worden ontwikkeld.

De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hoewel de beschikbare plancapaciteit groter is dan volgens de kwantitatieve behoefte noodzakelijk, zorgen we er voor dat we ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening niet meer zullen bouwen dan de behoefte.

Proces

De 14 regiogemeenten hebben samengewerkt aan de uitwerking van deze woonagenda. Daarbij hebben zij ook stakeholders betrokken. Begonnen is met een analyse van de woningbehoefte, waarbij vooral bestaande onderzoeken en woonvisies van de individuele gemeenten met elkaar in overeenstemming zijn gebracht.
Vervolgens is in gesprekken met bouwondernemers en corporaties gesproken over hun verwachtingen en wensen ten aanzien van de RWA. Ook is met de corporaties, makelaars, beleggers en ontwikkelaars in een brainstorm nagedacht over trends en ontwikkelingen die in de RWA terug moeten komen. Daarbij

is ook de ontwikkelingskaart van de regio getekend. Het verslag van deze bijeenkomst is een bijlage bij deze RWA.
Met gemeentebestuurders met verschillende portefeuilles is op basis van de uitkomsten van het gesprek met de stakeholders gesproken over accenten die zij in de RWA belangrijk vinden. Daaruit zijn de eerste contouren voor deze RWA geschetst. Dit is in overleg met ambtenaren en portefeuillehouders uitgewerkt naar de RWA die nu voor u ligt.

Leeswijzer

De RWA gaat eerst in op de analyse van de regionale woningmarkt. Welke opgave ligt er in de regio als het gaat om de woningmarkt: wat is er aan de hand? In hoofdstuk 2 beschrijven we de belangrijkste knelpunten en ontwikkelingen voor het wonen in Holland Rijnland.
In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de keuzes die de regio maakt om in te spelen op deze woningmarktopgaven. Welke ontwikkelingen ondersteunen we, welke richting sturen we op?
Tot slot gaan we in hoofdstuk 4 in op het afwegingskader. Hoe geven we concreet handen en voeten aan de keuzes die we maken? Dit afwegingskader beschrijft de inhoudelijke keuzes rond de woningbouwprogrammering. Daarnaast geeft dit hoofdstuk een werkwijze om met elkaar te werken aan een woningbouwprogrammering die zorgt voor de gewenste regionale ontwikkelingen.
Nadere onderbouwingen en verslagen zijn opgenomen in de bijlagen.

2 Wat is er aan de hand?

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir[1] een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling.

Ter illustratie: in de periode tot 2030 moeten er volgens de provinciale verstedelijkingsagenda "Samen waarmaken en versnellen" in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken zonder tempoversnelling. Volgens de verstedelijkingsagenda ligt er ook een belangrijke opgave in de regio Holland Rijnland, vanuit de agglomeratie Amsterdam en de as Leiden-Katwijk (met Biosciencepark, Valkenburg, Leiden CS en Knoop Leiden-West).

Hart van Holland:

In de visie Hart van Holland geeft een groot aantal regiogemeenten aan welke richting zij op willen met de regio. Gelet op de druk op de ruimte in de regio, maken zij een aantal keuzes. Belangrijk daarbij zijn vier kernwaarden:

- compleet (landelijk en stedelijk)
- sterk (welvarend)
- open (letterlijk en figuurlijk)
- mooi (zee, duinen, veenweide, bollen)

Deze kernwaarden vertalen zich voor het wonen naar concentratie van bebouwing, bijvoorbeeld door de verstedelijking in de as Leiden-Katwijk. Ook de afstemming economie-wonen is nodig, evenals de herbenutting van verouderde of incourante bedrijventerreinen waar wonen en werken gerealiseerd kunnen worden. Dit vraagt flexibilisering in het aanbod en functiemenging.

Kwantitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefteraming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015 - 2030 30.000 woningen (uitgaande van de lokale bevolkingsontwikkeling, zonder saldo instroom van buiten).

De BP van de provincie, die een indicatie geeft van de groei van de regio, rekening houdend met woningbouwplannen en haalbare instroom van buiten de regio, komt voor dezelfde periode uit op circa 36.000 woningen. In sommige gemeenten ligt deze behoefte door beperkte plancapaciteit onder de behoefteraming uit de WBR. Een deel van deze behoefte is de afgelopen jaren reeds ingevuld.

BP provincie Zuid-Holland

De provinciale bevolkingsprognose (BP) geeft aan welke groei mogelijk is op basis van door gemeenten opgevoerde plannen. Gemeenten die plannen opvoeren hebben een grotere kans op groei dan gemeenten die deze plannen (nog) niet opgevoerd hebben. Daarmee zegt de BP niets over de behoefte per gemeente, wel over de haalbaarheid van plannen en de potentiële behoefte in de (sub)-regio.

[1] Zuid-Hollandse netwerken, Analyse van ruimtelijke interactie tussen gemeenten en kernen, April 2017, Prof dr P.P. Tordoir e.a.

Tabel 2.1: Regio Holland Rijnland, woningbehoefte tot 2030 WBR2016 en maximale bandbreedte WBR/BP2016 afgezet tegen plancapaciteit, rekening houdend met toevoegingen 2015 - 2016

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Holland Rijnland Noord	**2.390**	**1.510**	**5.350**	**4.730**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*4.400*	*2.190*	*4.400*	*2.190*
Holland Rijnland West	**5.920**	**5.730**	**5.750**	**6.330**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*9.500*	*3.200*	*9.500*	*3.200*
Holland Rijnland Oost	**3.480**	**3.080**	**3.220**	**2.900**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*4.860*	*2.520*	*4.860*	*2.520*
HOLLAND RIJNLAND	**11.790**	**10.320**	**14.320**	**13.960**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*18.760*	*7.910*	*18.760*	*7.910*

* Categorie 1: *direct uitvoerbaar plan, zoals* onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie.
Categorie 2a: *benutten actuele kansen :* onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/investeerder en/of onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorontwerp' en/of nieuwe initiatieven.
Categorie 4: *plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden*. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag.

** Bij restant planaanbod is rekening gehouden met de verwachte fasering van plannen, waarbij we op basis van ervaringen ervan uitgaan dat enige vertraging bij planontwikkeling optreedt. Zie vervolg voor een nadere toelichting hierop (hoofdstuk 4).

Bron: WBR en BP provincie Zuid-Holland, saldo toevoeging CBS, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

Volgens de prognoses is er tussen 2017 en 2030 een toename van de woningbehoefte van 22.100 tot ruim 28.000 woningen. Dat komt neer op 1.700 à 2.200 woningen per jaar. De eerste jaren is de geprognosticeerde groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode groot is. Ter illustratie, de WBR gaat voor de periode tot 2022 uit van ruim 2.300 woningen per jaar, tussen 2022 en 2030 van 1.300 woningen per jaar.

Plannen in categorie 1, 2a en 4 voorzien op regio-niveau nog in onvoldoende mate in de behoefte, zeker volgens de BP. Het grootste deel van deze plannen is vastgesteld voor de eerste vijf jaar (tot 2022 zijn ruim 18.700 woningen opgenomen in categorie 1, 2a en 4; circa 3.750 per jaar). Dat is voldoende om te voorzien in de behoefte. Bij enige planvertraging is er een tekort. Na 2022 zijn er nog ruim onvoldoende plannen vastgesteld. Zeker in de subregio's noord en west zijn aanvullende plannen gewenst. Voorzien in de behoefte vraagt, gelet op de noodzakelijke proceduretijd, dan ook een snelle start met nieuwe ontwikkelingen.

Behoefte en plancapaciteit

- Uit analyse van de plancapaciteit blijkt dat de beoogde productie in de periode 2017 - 2019 en in de periode 2020 - 2024 hoger is dan de berekende WBR en BP. Dit heet in het vakjargon "de boeggolf". Dat is een normale ontwikkeling bij het programmeren van de woningbouw. Juist omdat er altijd sprake is van planuitval of vertraging strijkt deze "boeggolf" veel van dat soort oneffenheden weer glad. Uiteindelijk is de markt scherprechter en wordt er niet meer gebouwd dan de markt aankan.
- Er is sprake van een achterstand. De berekende bevolkingsgroei kon voor een deel niet worden opgevangen in de nieuwbouw omdat die in de crisis sterk achterbleef. Nu de markt aantrekt zijn er heel veel plannen die weer in de versnelling komen. Een deel van de planvoorraad die nu voor 2017 - 2024 gepland staat, is bestemd om de achterstand vanuit 2015 en 2016 op te vangen. Hier hebben we in de behoeftebepaling voorals-nog geen rekening mee gehouden.

Behoefteontwikkeling op lange termijn
Alhoewel de trend van trek naar de stad zal doorzetten, blijft de behoefte niet overal groeien. De subregio's noord en oost krijgen vanaf 2035 als eerste te maken met een situatie waarin de woningbehoefte niet meer groeit. Een belangrijke oorzaak is dat dan de grote babyboomgeneratie gestaag wegvalt. Dit betekent dat dan meer dan nu woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen. De nieuwbouw in de komende decennia kan dan ook worden gezien als de ruimtelijke afronding van de bebouwing.

Opgave 1: Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk. Gelet op de huidige plancapaciteit is het nodig om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen: tot 2030 in totaal minimaal 1.600 woningen.
Opgave 2: Gelet op het langetermijnperspectief van verminderde groei, vergt de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen.

Ruimte is kostbaar

Zoals hiervoor al is genoemd, concurreert wonen met andere functies om schaarse ruimte in de regio. De kernwaarden vanuit Hart van Holland (ook al is deze visie niet door alle gemeenten opgesteld) geven richting aan de verdeling van de schaarse ruimte en de plek die wonen daarbij kan innemen. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, provinciaal en veel gemeentelijk beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van steden en dorpen. Dit zijn vaak moeilijke ontwikkelingen vanwege inbreng en bezwaar van omwonenden, gewenst behoud van groene ruimten in de stad, parkeerproblematiek en gezondheidseffecten van nieuwbouw (hittestress). Dit remt het tempo van woningbouw, waardoor deze dreigt achter te blijven bij de behoefteontwikkeling. Uitbreidingslocaties bieden dan een doorgaans makkelijker alternatief om in te spelen op de behoefte, zeker omdat een deel van de consumenten ook in een dergelijke nieuwbouwwijk wil wonen. Bovendien wordt voor de korte termijn hiermee voorzien in planrealisatie om spoedig in te kunnen spelen op de behoefte. Keerzijde is uiteraard dat deze uitbreiding een druk legt op de schaarse open ruimte in de regio en kosten op langere termijn (voor infra en beheer).

Kantorenvisie: De regio heeft samen met de provincie de Kantorenvisie uitgewerkt. Een van de aspecten die hierin aan de orde komen is het hergebruik van leegstaande kantoren voor wonen. Het is zaak dat hergebruik en transformatie makkelijker mogelijk worden, door het wegnemen van belemmerende regelgeving.
Daarnaast is het van belang dat de werkgelegenheidsontwikkeling en woonontwikkelingen gelijk oplopen. De planning van kantoren en van woningen moeten bij elkaar aansluiten, vanuit de potentie van de regio.

Opgave 3: Om tijdig in te kunnen spelen op de behoefte is een variatie aan woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties gewenst, met oog voor de voor- en nadelen van verschillende oplossingen. De prioriteit ligt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst bij inbreiding. Dit betekent dat plannen worden afgewogen op basis van de regionale kernwaarden: compleet, sterk, open en mooi.

Variatie in woonmilieus: het aanzien van de regio

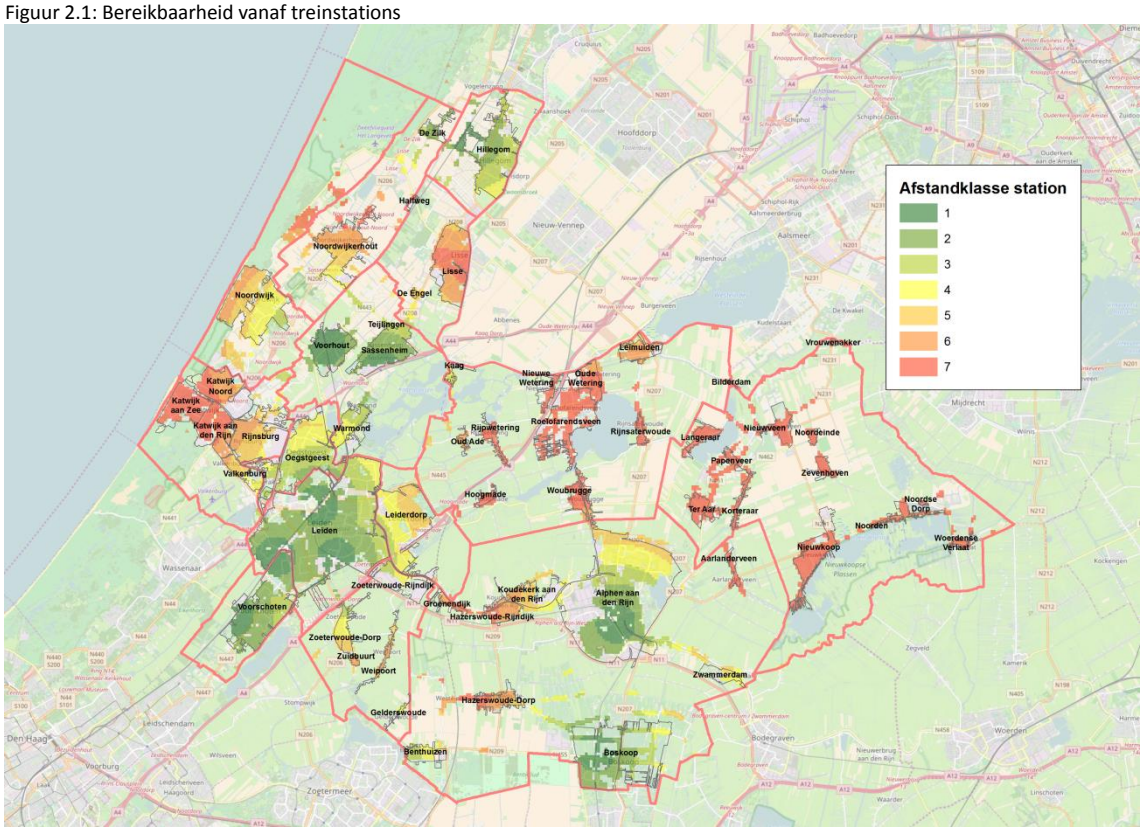
Woonaantrekkelijkheid van de regio door sterke positie en werkgelegenheid

Een belangrijke kracht van de regio is variatie van functies en variatie aan woonaanbod. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de veenweiden en plassen in het oostelijk deel van de regio, de duinen, landgoederen en bollen in het westelijk deel, de Rijn, de historische stad Leiden en de karakteristieke dorpskernen. De sociale binding aan de kernen is groot. Ruim 50% verhuist binnen de eigen gemeente. Dit laatste geldt minder voor het stedelijk gebied rond Leiden, wat werkt als één daily urban system en waarbinnen veel verhuisbewegingen zijn. Daarnaast trekt Leiden als studentenstad veel (ook buitenlandse) studenten, die vaak ook nog eens blijven wonen in de Leidse regio.

De centrale ligging en bereikbaarheid van de regio zijn voor inwoners belangrijke voorwaarden die de woonaantrekkelijkheid bepalen. Dat geldt ook voor de werkgelegenheid die in de regio aanwezig is, met in het bijzonder de aanwezigheid van de Universiteit Leiden, het Bio-Science-complex, Estec en de Greenports. Door de werkgelegenheid in de agrarische sector in de bollenstreek zoeken ook arbeidsmigranten onderdak voor een korte of middellange periode.

Meer woningen betekent ook meer verkeersbewegingen. Zonder aandacht voor een goede ontsluiting van nieuwe plannen, al dan niet in de vorm van verbeterde en/of nieuwe multimodale verbindingen neemt de congestie toe, komen plannen niet van de grond en valt de woningbouwontwikkeling van Holland Rijnland stil. Kortom: bereikbaarheid is een essentiële pijler onder de woonaantrekkelijkheid van Holland Rijnland. Dan gaat het niet alleen om bereikbaarheid over de weg, maar zeker ook via het OV, R-Net en HOV-verbindingen in de regio.

Figuur 2.1: Bereikbaarheid vanaf treinstations



Bron: Springco, bewerking Companen.

Behoefte aan woonmilieus in de regio

Binnen het spectrum van functies zijn er verschillende woonmilieus in de regio. Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus (Springco 2017). In deze indeling onderscheidt zij negen soorten woonmilieus:

Deze buurt is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen een beetje op zichzelf, er is veel privacy

Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen

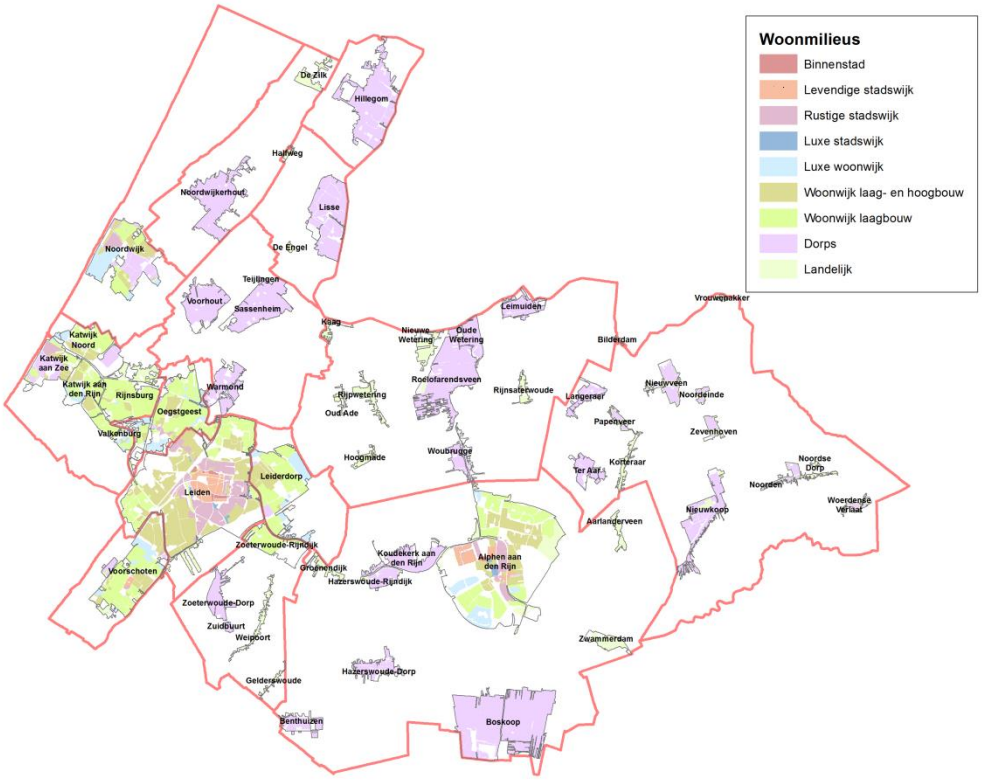
Deze ruime opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water en groen

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoerbevinden zich op enige afstand

Deze woonmilieus zijn als volgt verdeeld over de regio.

Figuur 2.2: Verdeling woonmilieus over de regio, situatie 2017



Bron: Springco, bewerking Companen.

De variëteit aan woonmilieus maakt de regio aantrekkelijk. Mensen hebben wat te kiezen. Al kiezen zij niet op het detailniveau van deze milieus. Onderzoek dat Companen uitvoerde voor de provincie Zuid-Holland laat een grote uitwisselbaarheid van woonmilieus zien. De grote lijn die hieruit volgt is dat mensen kiezen voor een stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk woonmilieu. Op dat abstractieniveau heeft een behoefteraming zeggingskracht.

De behoefte is bepaald voor de regionale behoefte (conform WBR). Daarnaast komt er nog een vraag van elders die in diverse woonmilieus kan worden opgevangen.

Tabel 2.2: Indicatie behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland (regionale behoefte = onderkant bandbreedte), per subregio 2017 - 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	**Suburbaan** (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	**Dorps/landelijk** (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte		minimaal 400	minimaal 3.500
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*0*	*990*	*5.600*
West vraag/behoefte	minimaal 5.950	minimaal 4.660	minimaal 1.040
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*4.080*	*4.860*	*350*
Oost vraag/behoefte	minimaal 1.900	minimaal 1.440	minimaal 3.220
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*2.170*	*700*	*4.500*
Totaal vraag/behoefte	**minimaal 7.850**	**minimaal 6.500**	**minimaal 7.760**
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	***6.250***	***6.550***	***10.450***

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

Er is regionaal gezien een tekort aan plannen in categorie 1, 2a en 4 (snel uitvoerbaar) in stedelijke en suburbane woonmilieus. Toevoegingen in de dorpse woonmilieus voorzien mede in een (boven)regio-

nale vraag. Zeker in de subregio Noord is het planaanbod ten opzichte van de behoefte volgens de WBR groot, maar voorziet deze in de bovenregionale behoefte (binnen de bandbreedte).
De consument verwacht binnen de woonmilieus een product dat aansluit bij het karakter van het woonmilieu, naar stedelijkheid en dichtheid. Zo blijkt met name in west, en in mindere mate oost, de behoefte aan appartementen relatief hoog, passend bij het stedelijk woonmilieu dat daar wordt aangeboden. Dan gaat het om een aandeel appartementen van rond 70%. Elders in de regio ligt dit percentage rond 25% à 45%.
Andere kwaliteiten die een rol spelen bij de realisatie van woonmilieus zijn de subregionale verschillen. Zo kan de opgave in de noordelijke subregio gekarakteriseerd worden vanuit het landschappelijke karakter, in de westelijke subregio vanuit het stedelijke (voorzieningen) karakter en in de oostelijke subregio vanuit de relatief betaalbare kwaliteit die er geboden wordt.

Opgave 4: Wonen is een essentiële functie binnen de complete regio Holland Rijnland. Wonen kan daarbij niet los gezien worden van de economische functie van de regio. Voldoende woonaanbod is randvoorwaardelijk voor de economische ontwikkeling van de regio, en andersom is de economische ontwikkeling bepalend voor de woonaantrekkelijkheid van de regio. Daarnaast is er een belangrijke samenhang met de bereikbaarheid van de regio en wonen. Daarin is 'bewegen' randvoorwaardelijk voor wonen. Tot slot kan de woonaantrekkelijkheid van de regio niet los gezien worden van de landschappelijke kwaliteit en inrichting. De regionale ontwikkeling vraagt dan ook samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen.
Opgave 5: De regio kent een palet aan woonmilieus. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in de verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product.

Risico van verdringing op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. De gemiddelde verkoopprijs in de regio ligt op € 263.000 (2016); 11% boven het landelijke gemiddelde van € 237.000. Dit zorgt voor verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt. Reden om extra aandacht te besteden aan hun positie op de woningmarkt. Naast lage en middeninkomens verdienen ook spoedzoekers (mensen die acuut een andere woning nodig hebben, en deze door de schaarste niet tijdig kunnen vinden) en de sterk groeiende groep 65-plussers aandacht. De laatste groep niet omdat zij 'last hebben van de verdringing', maar vooral omdat hun aantal sterk groeit en zij bij doorstroming woningaanbod vrij kunnen maken voor andere groepen.
In lokale woningmarktonderzoeken is de behoefte van de verschillende groepen in beeld gebracht. Daarnaast worden periodiek ervaringen rond woonruimteverdeling gemonitord, via Woningnet. Samen bieden deze bronnen informatie over de behoefteontwikkeling.

Lage inkomens: behoefte aan sociale huurwoningen

In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefte-ontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030.

Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen hebben we aan de hand van Woningnet-informatie ingeschat op circa 3.000[2] woningen.

Tabel 2.3: Behoefteontwikkeling in de sociale huur Holland Rijnland, tot 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Indicatie actueel tekort	Indicatie behoeftegroei	Totale behoefte sociale huur
Noord (behoefte)	1.400	550	1.950
Planaanbod categorie 1, 2a en 4			*760*
West (behoefte)	1.500	2.400	3.900
Planaanbod categorie 1, 2a en 4			*2.340*
Oost (behoefte)	100	1.150	1.250
Planaanbod categorie 1, 2a en 4			*640*
Totaal (behoefte)	**3.000**	**4.100**	**7.100**
Planaanbod categorie 1, 2a en 4			*3.740*

Bron: Gemeentemonitor, CPB, Woningnet, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

Met de hier gepresenteerde aantallen zou de netto-behoefte tot 2030 voor **25% à 30%** uit sociale huurwoningen bestaan, afgezet tegen de WBR. Dit is exclusief plannen voor verkoop en transformatie van sociale huurwoningen.
In West en Oost is in de bestaande plannen reeds in de helft van de gewenste toevoegingen voorzien. Hier is ongeveer 30% van het programma in categorie 1, 2a en 4 een sociale huurwoning. Zeker in Noord zijn nog aanvullingen gewenst in het sociale huursegment.

Middeninkomens: behoefte aan middeldure huur en goedkope koop

Door prijsopdrijving in de koopsector en door striktere hypotheekeisen bij starters (strakke eisen ten aanzien van het te lenen bedrag: Loan to Value, en strikte inkomenseisen om in aanmerking te komen voor vrije sector huur) komen middeninkomens moeilijker aan een passende woning. Mensen die aangewezen zijn op de middeldure huur (€ 700 tot € 900) en op de goedkope koopmarkt (tot € 187.000) komen hierdoor in de knel. Vanuit lokale onderzoeken kunnen we een indicatie geven van de behoefte in deze marktsegmenten.

Tabel 2.4: Indicatieve behoefte in het middensegment (middeldure huur en goedkope koop) 2017 - 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Middeldure huur (€ 700 - € 900)	Goedkope koop (< € 187.000)
Subregio Noord (behoefte)	400	375
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*70*	*280*
Subregio West (behoefte)	3.000	1.175
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*2.450*	*1.350*
Subregio Oost (behoefte)	330	330
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*140*	*180*
Holland Rijnland (behoefte)	**3.630**	**1.880**
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	***2.660***	***1.810***

Bron: Diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

Dit betekent dat van de toevoegingen rond de 15% à 20% in de middeldure huur gerealiseerd zou moeten worden. In de goedkope koop zou dit 5% à 10% van het programma betekenen.
In de middeldure huur zijn nu ruim 2.600 woningen gepland, bijna driekwart van de behoefte. Met name in de subregio Noord is het planaanbod nog beperkt. In de goedkope koop is er een redelijk planaanbod, zij het dat een groot deel van deze woningen pas na 2022 is gepland.

[2] Voor een onderbouwing van dit aantal, zie bijlage.

Naast toevoeging van woningen in dit segment speelt met name bij goedkope koopwoningen dat deze door de marktwerking na oplevering snel in prijs stijgen, en daarmee niet duurzaam beschikbaar zijn voor deze inkomenscategorie. Een eerste oplossing van dit vraagstuk is dat de prijs en kwaliteit van de woning meer in evenwicht zijn; zowel in de huur- als koopsector. Dit kan bereikt worden door toevoeging van kleinere woningen. Bovendien sluit dat aan bij de trend van individualisering en een groeiend aantal kleine huishoudens. Daarnaast kan gedacht worden aan specifieke verkoopvarianten (maatschappelijk gebonden eigendom) gericht op het betaalbaar houden van deze woningen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Een aantal specifieke groepen vraagt regionaal aandacht. Dan gaat het ten eerste om mensen die bij het wonen ondersteuning nodig hebben, de bijzondere doelgroepen: mensen met een beschermd wonenindicatie, in de maatschappelijke opvang en in jeugdzorginstellingen. De decentralisatie jeugd (2015) en maatschappelijke zorg (2020) geeft individuele gemeenten een verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid van passende woonruimte en begeleiding van deze bijzondere doelgroepen. De huisvesting van deze doelgroepen betreft geen extra woningen bovenop de programmering in deze woonagenda, maar is een verbijzondering die maatwerk vraagt binnen de bestaande én te realiseren woningbouw. Door extramuralisatie verandert de vorm waarin deze mensen gaan wonen. Er is een groeiende behoefte aan woningen in het laagste sociale huursegment, klein (2-kamer), zelfstandig, mogelijk in geclusterde vorm met gemeenschappelijke ruimte, in nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.

Het gewenste aantal en de fasering van woningen voor de bijzondere doelgroepen is afhankelijk van de afspraken en keuzes die gemeenten met corporaties en zorgpartijen in 2018 - 2019 maken binnen het uitvoeringsprogramma maatschappelijke zorg. De huidige huisvesting van mensen met een beschermdwonenindicatie is bijvoorbeeld geconcentreerd in een aantal gemeenten in de regio. Gemeenten staan voor de keuze of dit zo moet blijven. Door afbouw van centraal georganiseerde maatschappelijke opvang in Leiden is crisisopvang in de eigen gemeente of sub-regio nodig. Om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te faciliteren is naast de huidige contingent- en urgentieregeling uitbreiding van het tijdelijke en/of flexibele huisvestingsaanbod met jaarlijks ± 270 tot 310 plaatsen nodig. Het jaarlijks tekort van wooneenheden voor jongeren die uitstromen vanuit de jeugdzorg is ± 50.

Gemeenten spreken af de voorgenoemde bijzondere doelgroepen in de lokale woonvisies aan te merken als doelgroepen van lokaal woonbeleid. Zo kan lokaal maatwerk worden ingezet om uitstroom uit voorzieningen te bespoedigen voor het deel van de bijzondere doelgroepen dat niet in aanmerking komt voor urgentie of een contingentwoning. Statushouders behouden een voorrangspositie in het woonruimteverdeelsysteem. Tot de wijziging van de huisvestingsverordening in 2019 wordt gemonitord of de huidige voorrangsregelingen in voldoende mate voorzien in huisvesting van bijzondere doelgroepen, urgenten en statushouders.

Uitbreiding tijdelijk en/of flexibele huisvesting

Niet iedereen is in staat binnen de huidige woningmarkt en toewijzingssystemen passende woonruimte te vinden. Een groeiend aantal mensen heeft zelfs met spoed huisvesting nodig. Het gaat dan om onder andere mensen die scheiden of om andere redenen snel vervangende huisvesting nodig hebben, etc. De eisen die zij aan de kwaliteit, grootte en tijdsduur van huisvesting stellen, zijn vanwege de tijdelijkheid over het algemeen lager dan voor permanente huisvesting. Voor hen is een flinke verruiming van het aanbod tijdelijke en/of flexibele huisvesting - naast de bestaande nieuwbouwprogrammering - gewenst. Gemeenten, corporaties en particuliere huisvesters worden opgeroepen hierin het initiatief te nemen. Ook voor bijzondere doelgroepen, statushouders kan tijdelijke en/of flexibele huisvesting een eerste

stap zijn in een (extramurale) wooncarrière. Arbeidsmigranten zijn in volkshuisvestelijke zin geen doelgroep van de RWA. De vraag vanuit werkgevers naar locaties voor realisatie van huisvesting in logiesgewijze verhuur neemt echter sterk toe met het aantrekken van de economie.

Doorstroming, vergrijzing en babyboomgeneratie

De babyboomgeneratie wordt ouder. Deze grote generatie geboren tussen 1945 en 1970 woont nu nog vaak in een gezinswoning. Deze vitale generatie blijft hier doorgaans lang in de huidige woning wonen. Daardoor komen deze woningen op korte termijn niet beschikbaar voor (nieuwe) gezinnen met kinderen, waarvoor de woningen wel uiterst geschikt zijn. Tegelijkertijd weten we dat deze generatie de komende decennia de leeftijd van 80 jaar bereikt. Een comfortabele woning passend bij de nieuwe levensfase, zou eraan bijdragen dat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Tot op heden blijven mensen echter meestal zitten, omdat het alternatieve aanbod onvoldoende aansluit bij hun kwaliteitseisen, zij opzien tegen de verhuizing, te maken krijgen met woonlastenstijging of zich nog niet 'oud genoeg' voelen. Als het zou lukken deze belemmeringen weg te nemen, kan een doorstroming op gang komen waardoor een contingent bestaande gezinswoningen beschikbaar komt voor (startende) gezinnen die nu moeilijk een passende woning vinden. Gelet op hun honkvastheid, zal deze doorstroming niet leiden tot een massale verschuiving. Maar door de omvang van deze generatie heeft een kleine doorstroming al een groot effect op de woningmarkt.

Bijkomend voordeel van deze verschuiving is dat woningen van de babyboomgeneratie gefaseerd vrijkomen, en niet massaal op het moment dat de druk op de markt afneemt (na 2035).

Opgave 6: Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd contingent sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen.

Opgave 7: De positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt is kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.

Opgave 8: Door doorstroming onder (jongere) ouderen komt aanbod voor gezinnen beschikbaar. Bovendien beperkt dit het risico dat op termijn deze woningen gelijktijdig op de markt komen.

Om zeker ook rekening mee te houden

Naast de ruimtelijke ontwikkeling, kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte spelen ook andere aspecten die bij het regionale woonbeleid meegewogen moeten worden. Wij gaan hierbij in op langer zelfstandig wonen, verduurzaming, verkeerscongestie en bereikbaarheid, bodemdaling, en de spreiding van opgaven over de regio.

Langer zelfstandig wonen

Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Naast de verwachting dat de samenleving in een geëxtramuraliseerde samenleving wonen en zorg in belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een groeiende behoefte aan nieuwe beschutte woonvormen als tussenvorm tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg. Deze minder zware vormen van wonen en zorg kunnen bijdragen aan beperking van de instroom in- en toename van de uitstroom uit dure vormen van intramuraal beschermd wonen.

Inclusieve samenleving

In het kader van het VN-verdrag worden gemeenten gevraagd om actief bij te dragen aan het verwezenlijken van een inclusieve samenleving. Dit betekent dat mensen met een handicap kunnen participeren in de samenleving. Ook bij de realisatie van de woningbouwopgave moet hieraan aandacht worden besteed door een toegankelijke en participatiegerichte woonomgeving en woningen.

Verduurzaming

Klimaatverandering en verdwijnen van fossiele brandstoffen vraagt om energiebesparing en alternatieve energievoorziening. Op 27 september 2017 is daartoe het Regionaal Energieakkoord Holland Rijnland ondertekend door de veertien gemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. Daarin hebben de gemeenten afgesproken dat zij willen werken aan het *versnellen* van het oppakken van de duurzaamheidsopgave en het maken van een *schaalsprong* hierin. *Kennisdeling* is hierbij een belangrijke voorwaarde. Voor het wonen geeft de duurzaamheidsvisie de volgende richtingen aan:

- Werken aan energiebesparing in de bestaande bouw en bij nieuwbouw.
- Inzet op hernieuwbare energie door inzet op gasloos en meer zonnepanelen.
- Inzet op innovatie, waarbij ook besparingen bij mobiliteit kansrijk zijn, door betere benutting van OV en alternatieve brandstof (waterstof).

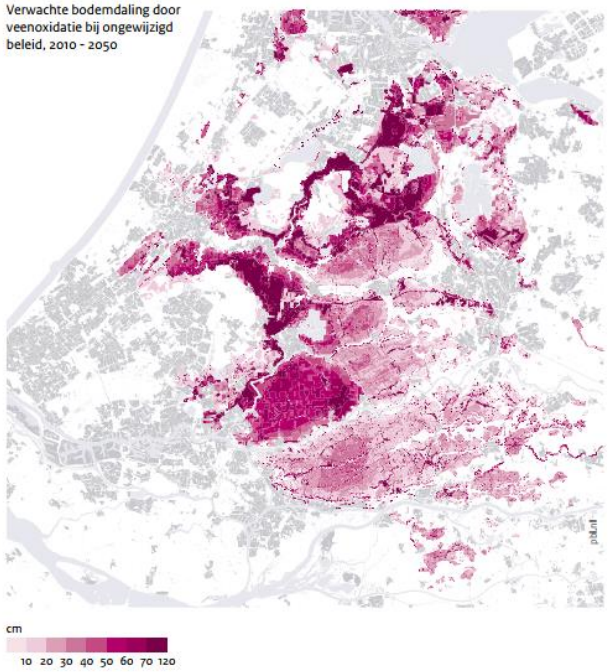
Verkeerscongestie en bereikbaarheid

De behoefte aan mobiliteit neemt toe. Het aantal (tweede) auto's per huishouden stijgt nog steeds, ouderen blijven langer autorijden (en elektrisch fietsen). Dit terwijl er in de regio al een behoorlijke druk is op de bestaande weg- en spoorinfrastructuur. Zonder aandacht voor nieuwe verbindingen neemt de congestie toe en kan Holland Rijnland de woningbouwopgave niet waar maken.

Naast de verbindingen speelt parkeren een belangrijke rol. De behoefte aan parkeren is niet in alle woongebieden gelijk, vanwege te bedienen klantgroep of locatie (ligging ten opzichte van OV). Dit vraagt gedifferentieerde parkeernormen, passend bij het karakter van de locatie. Dit is van belang voor de woonkwaliteit: niet te veel parkeerruimte op locaties waar die behoefte niet is, niet te weinig om dichtslibben van gebieden te voorkomen. De regio kan mogelijkheden voor woningbouw dan ook niet los zien van de infrastructuur en bereikbaarheid in de regio.

Bodemdaling

De bodem in het Groene Hart klinkt in. Hierdoor daalt de bodem en vraagt het steeds meer inzet om polders droog te malen. Nieuwbouw en agrarisch gebruik versterken het risico van bodemdaling. Woningbouw in het Groene Hart blijft mogelijk, maar moet afgewogen worden tegen de risico's van bodemdaling, zoals overstromingsrisico's en (hoge) kosten van waterbeheersing. Wel kan dit kansen opleveren door slimme combinaties van waterberging en water-wonen.



Bron: PBL

Spreiding opgave over de regio

De gemeenten bieden verschillende woonmilieus en hebben een verschillende rol voor de diverse doelgroepen. De opgaven in de regio om tempo te maken met nieuwbouw en het voorkomen van verdringing van kwetsbare groepen, vraagt inzet van alle gemeenten. Voor de ontwikkeling van het wonen in de regio is verdeling van woningbouwopgave ten aanzien van sociale huur, middeldure huur en goedkope koop en onderlinge solidariteit noodzakelijk.

Opgave 9: Woningbouwontwikkeling in de regio kan niet los gezien worden van de duurzaamheids-opgave, mobiliteit/bereikbaarheid, bodemdaling, etc.

Opgave 10: Alle gemeenten zullen hun redelijke bijdrage moeten leveren om de druk op de woning-markt te beperken en verdringing te voorkomen.

---

3 Welke keuzes maken we dan?

Snel meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling, in een regio waar het woekeren is met ruimte, vraagt om keuzes. Keuzes die richting geven aan de gewenste (kwalitatieve) ontwikkeling voor het wonen in de regio: om zo de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen. De regio maakt daartoe de volgende keuzes.
Essentieel in de RWA is dat de kwalitatieve ontwikkeling van de regio voorop staat. Woningbouw is daaraan ondersteunend.

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor korte termijn

Een eerste opgave is ervoor te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Tussen 2017 en 2030 ligt er een regionale nieuwbouwopgave van tussen 23.500 en 30.000 woningen. Om tempo te kunnen maken is het belangrijk plannen uit te werken die aansluiten bij de marktopnamecapaciteit. Dit vraagt dat gemeenten met hun plannen aansluiten bij de '*bewezen* kwalitatieve en kwantitatieve *marktopnamecapaciteit'* op basis van hun woningbehoefte (WBR) en aantoonbaar vestigingspotentieel (zie kader). Gemeenten moeten zo in hun planvorming voldoende ruimte creëren die een continue bouwstroom garanderen.

Naast de woningproductie voor de regionale behoefte, wil de regio ook ruimte bieden om de economische ontwikkeling van de regio te versterken, zoals op locaties rond belangrijke (boven)regionale werkgelegenheidsconcentraties als Bio-Science, Estec en de Greenports (GOM, Boskoop en Aalsmeer). Deze ontwikkelingen zijn deels aanvullend op de plannen voor de autonome behoefte.
Daarnaast is nieuwbouw gewenst om de verstedelijkingsdruk vanuit de Amsterdamse en eventueel ook de Haagse agglomeratie op te vangen. Voor deze opgave is de ontwikkeling van locaties aan de noordzijde van de regio gewenst (Duin- en Bollenstreek), en locaties die met de auto of over het spoor goed bereikbaar zijn ten opzichte van deze stedelijke agglomeraties. Te denken is aan de locatie Braassemerland en de diverse stationslocaties.

Plannen vanuit bewezen marktopnamecapaciteit/BP+:
Momenteel nemen de gemeenten bij het bepalen van hun planaanbod de bandbreedte van de provinciale Woning-behoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose als vertrekpunt.
Deze prognoses sluiten niet altijd aan bij de woningproductie in het verleden. Bovendien kent de ene gemeente tussen WBR en BP een ruime bandbreedte, de andere gemeente een kleinere bandbreedte. Oorzaak daarvoor is in belangrijke mate de opgegeven woningbouwplannen in de BP. Daarmee gaat de BP niet in op de behoefte, maar vooral een beeld geeft van het effect van de realisatie van woningbouwplannen.
De huidige systematiek van bandbreedte tussen WBR en BP geeft gemeenten bewegingsruimte in de woningbouwplanning. Die flexibiliteit willen we handhaven. Voor gemeenten die nog geen plannen hebben uitgewerkt, maar waar wel marktopnamecapaciteit is, willen we de potentiële ontwikkelruimte faciliteren. De BP moet in die situaties niet tot beperkingen leiden. Bovendien is een zekere 'ruimte' gewenst om adaptief in te kunnen spelen op de continu veranderende vraag en daarmee te garanderen dat we voldoende tempo houden om de behoefte te bedienen. Wij nodigen de provincie uit om hiervoor samen met ons een aanpak uit te werken. Wij duiden dit aan als de *'bewezen marktopnamecapaciteit BP+'*.
Hierbij willen we in samenspraak met de provincie ook meer grip krijgen op onze bovenregionale opgave, samenhangend met (beperkte) mogelijkheden in de Amsterdamse en Haagse agglomeratie, en de werkgelegenheidsconcentraties in onze regio.
Tot slot houden we bij de uitwerking van de RWA rekening met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De wettelijke vereisten vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening zijn bij Ladderonderbouwingen voor ons het bepalende kader.

Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding

Een goede ruimtelijke ontwikkeling van de regio is noodzakelijk, gericht op de toekomstige woon-aantrekkelijkheid van de regio. Het uitgangspunt voor de regio is open en compleet. Dus voor verschillende functies moet er ruimte zijn. De uitbreiding van het wonen in de regio moet dan ook aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en zuinig omgaan met de open ruimten in de regio. Dit pleit voor prioriteit bij transformatie van bestaand vastgoed en inbreiding voor uitbreiding. Een dergelijke keuze staat echter op gespannen voet met het gewenste tempo in woningbouw. Uitbreiding blijft naast prioriteit voor inbreiding nodig om dit tempo ook mogelijk te maken, en in te spelen op de vraag naar wonen in een dergelijke moderne woonwijk.

De regio kiest daarom voor balans tussen inbreiding en uitbreiding. Uitbreiding voor de bovenlokale behoefte gebeurt bij voorkeur geconcentreerd op locaties als Valkenburg, Bronsgeest en Verde Vista. Uitbreiding bij de dorpen gebeurt meer organisch, passend bij het dorpse karakter. Als richting voor de beoordeling geldt dat nieuwe uitbreidingsplannen in behandeling worden genomen, mits daarbij inzichtelijk wordt gemaakt dat op inbreidingslocaties de gewenste woonmilieus en woningen (zie vervolg) in onvoldoende mate en niet in het juiste tempo gerealiseerd kunnen worden (ten behoeve van een continue bouwstroom).

Via (sub)regionale afstemming maken gemeenten bewuste keuzes over hoe ze komen tot een even-wichtige verdeling tussen inbreiden en uitbreiden, met een faseringsplan. Hierbij betrekken zij ook het effect van de bouwontwikkeling op de bereikbaarheid. De gemeenten en regio zetten zich in voor een betere ontsluiting van de verschillende woningbouwlocaties.

Voor het versnellen van de inbreidingsopgave, maken we gebruik van het rapport ‘Leidse Verstedelijkingsopgave, quickscan naar 40 mogelijke strategieën en plekken om de woningbouwopgave te laten landen’ (DeZwarteHond).

Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is

De regio wil verdringing van lage en middeninkomens voorkomen, door in te zetten op het borgen van een minimale productie in de sociale huur, middeldure huur (met een accent tussen € 700 en € 900) en goedkope koopsector (tot € 187.000). Binnen de (sub)regio maken de gemeenten afspraken over het realiseren van de gezamenlijke opgave, waarbij het uitgangspunt is dat elke gemeente een evenredig aandeel van deze opgave op zich neemt**.**

- De opgave voor de sociale huursector is bepaald in de analyse, waarbij de regio ervoor kiest om tot 2030 zowel de trendmatige behoefte op te vangen als de achterstand in te lopen. Dit betekent dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. We spreken af dit percentage sociale huur als minimale norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie. Deze toevoeging kan ook door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen door bevorderen van doorstroming en verminderen van scheefheid.
  Voorts moeten corporaties hun sociale huurwoningen passend toewijzen. Dit stelt eisen aan de prijsopbouw van de woningvoorraad. Omdat rond de 70% à 75% van de toewijzingen plaatsvindt bij de groep die in aanmerking komt voor passend toewijzen, en er daarnaast nog een groep is met een net iets hoger inkomen die ook afhankelijk is van een lage huurprijs, zal rond 80% van het vrij-komende aanbod onder de (met name laagste) aftoppingsgrenzen[3] moeten liggen.

[3] Aftoppingsgrens: € 586,69 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, en € 628,77 voor 3- en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2017)

- Ook de opgave in de middeldure huur en goedkope koopsector is bepaald in de analyse. De aantallen uit de analyse (respectievelijk 3.630 en 1.880 woningen) geven de gewenste richting voor de regionale productie tot 2030 aan. Het is aan de gemeenten zelf om hiervoor per project naar inzicht en vermogen een invulling te vinden of hiervoor een gemeentelijke norm te formuleren is. Per gemeente geldt als uitgangspunt minimaal 20% toevoeging in deze segmenten voor middeninkomens.

In (sub)regionaal verband stemmen de gemeenten hun plannen af, waarbij zij samen inzetten op de geformuleerde ambities ten aanzien van de toevoegingen in deze segmenten.

De regio wil bevorderen dat sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar *blijven* voor deze doelgroepen. Door woningen te ontwikkelen die een kwaliteit hebben die aansluiten bij de prijs, kunnen we dit realiseren. Dit betekent dat de gemeenten inzetten op kleine woningen, waarmee tevens wordt ingespeeld op veranderende behoefte als gevolg van meer kleine huishoudens. Daarnaast willen de gemeenten in de regio samen met de provincie faciliteiten ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden. Hiertoe experimenteren gemeenten met nieuwe eigendomsvormen; te denken is aan vormen van verkoop-onder-voorwaarden, tijdelijke woonvormen, tijdelijke huurcontracten, etc.

Ook zijn er meer (kleine) huishoudens die met spoed op zoek zijn naar betaalbare huisvesting, waaronder uitstroom uit instellingen en spoedzoekers, zoals gescheidenen. Met zorgpartijen en corporaties maken de gemeenten in regionaal verband afspraken over het noodzakelijke aanbod om de uitstroom uit zorginstellingen te ondersteunen. De vraag van spoedzoekers is vooral kortcyclisch, en verandert dus snel. Voor hen zijn flexibele woonvormen gewenst die al dan niet tijdelijk ingezet kunnen worden; klein en betaalbaar. Het uitbreiden van een dergelijke flexibele schil rondom de bestaande voorraad kan de druk op de woningmarkt verlichten.

Tot slot is er in de regio, met name in Leiden, een behoefte aan huisvesting voor studenten. De Universiteit Leiden en andere kennisinstellingen zijn een wezenlijk onderdeel van het DNA van de regio. Studentenhuisvesting is daar onlosmakelijk mee verbonden. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Leiden en de Universiteit Leiden, het LUMC en de Hogeschool Leiden 2017 - 2021 is de ambitie uitgesproken de komende jaren 2.700 extra eenheden voor de huisvesting van Bachelor- en Master studenten van de universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden te realiseren. Het grootste deel van de uitbreiding van het aantal wooneenheden zal in Leiden gerealiseerd worden. Basis hiervoor vormt de inschatting van de kennisinstellingen op basis van de groei van afgelopen jaren en de jaarlijkse Monitor Studentenhuisvesting (zie bijlage 6). De behoefte aan studentenhuisvesting komt bovenop de reguliere behoefte vanuit WBR en BP voor de 'reguliere' woningmarkt.

Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt

De regio wil nu reeds rekening houden met de veranderende bevolkingssamenstelling, als gevolg van de vergrijzing van de babyboomgeneratie. Hierdoor ontstaat behoefte aan een nieuw segment in de woningvoorraad; klein, slim, toekomstgericht en comfortabel wonen, overigens niet alleen voor ouderen maar ook voor andere gemaksgerichte kleine huishoudens. Wij willen de doorstroming binnen deze groep bevorderen, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jonge generaties, deze woningen gefaseerd op de markt komen en deze groep tijdig verhuist naar een woning die aansluit bij hun levensfase. Dit betekent dat we in de regio prioriteit willen geven aan de vraag van deze groep potentiële doorstromers, aansluitend bij hun comfort- en kwaliteitsvraag. Daarmee krijgen we ook meer differentiatie in het aanbod.

Naast passende woningen vraagt het bevorderen van doorstroming van deze groep ook dat belemmeringen worden weggenomen, waardoor mensen nu niet of zeer beperkt verhuizen. Gemeenten worden uitgenodigd pilots hiervoor op te zetten. In regionaal verband wisselen gemeenten ervaringen uit deze pilots uit, zodat een werkende regionale instrumentenkoffer ontstaat.

Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk

De regio profileert zich door de diversiteit aan woonmilieus verder uit te bouwen, met erkenning voor de lokale identiteit van de gebieden. De woonmilieus liggen in een onderscheidende landschappelijke context. Behoud van deze landschappelijke waarden is noodzakelijk als onderdeel van de woonmilieus van Holland Rijnland. Dit woonklimaat staat door de schaarste en druk op de open ruimte onder druk.
Het risico bestaat dat intensivering van woningbouw belangrijker is dan de kwaliteit van het woonmilieu. De regio heeft een belangrijke verantwoordelijkheid om de kwaliteiten van het woonmilieu te behouden en te versterken. In alle woonmilieus is aanvullend behoefte. Toevoegingen moeten dan ook gespreid over de woonmilieus plaats vinden, waarbij de stedenbouwkundige opzet van plannen aansluit bij het woonmilieu.

- De behoefte aan woonmilieus zoals uit de analyses naar voren komt, is het vertrekpunt bij de beoordeling van de (sub)regionale woningbouwprogrammering. Dat geldt voor de programmering vanuit de autonome behoefte (WBR) of bewezen marktopnamecapaciteit BP+.
- De bovenregionale vraag komt met name van gezinnen die de stedelijke agglomeraties van Amsterdam en Den Haag inruilen voor een meer ruimtelijke setting. Dit betreft deels een vraag vanuit welgestelden die de stad verruilen voor een ruimtelijker woonmilieu. Een ander deel van de vraag zijn mensen die in de regio een ruimere woning vinden dan in de stad; mensen met een middeninkomen. Deze vraag zal met name in de suburbane en dorpse / landelijke woonmilieus opgevangen moeten worden. Dat geldt ook voor de vraag die komt vanuit mensen die werken rond de Greenports.
- De behoefte die samenhangt met de werkgelegenheidsconcentraties Bio-Science en Estec is meer stedelijk van aard en zal derhalve in stedelijke en suburbane woonmilieus opgevangen moeten worden.

Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling

Het klimaat en de benodigde energietransitie komen dominanter op de agenda te staan. In de woningbouw zal steeds vaker ‘gasloos’ en CO2-neutraal de norm zijn. Met name in de bestaande woningvoorraad leidt dit tot een investeringsopgave. Wij hebben als regio de ambitie om tijdig een impuls te geven door energieneutraal bouwen te stimuleren. Wij geeft prioriteit aan nieuwbouw-projecten die minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) en bij voorkeur gasloos zijn, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt. Ook bij de aanpak van de bestaande voorraad is het streven om woningen energieneutraal en gasloos te maken. Gemeenten wisselen in regionaal verband ervaringen uit rond deze toepassingen. De regio wil door middel van collectieve opwekking de energietransitie versnellen en daarvoor gebruik maken van innovatieve energieconcepten.
Naast aandacht voor verduurzaming houden de gemeenten bij hun woningbouwplanning ook rekening met de effecten hiervan op eventuele bodemdaling.

Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren

De gemeenten in de regio willen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Dit vraagt nieuwe woonconcepten in samenhang met een fijnmazige zorginfrastructuur, die op een evenwichtige manier uitgerold zijn over de regiogemeenten.
Niet alleen als gevolg van het rijksbeleid, maar ook en vooral dankzij de ontwikkeling van de participatiesamenleving en technologische ontwikkelingen, zijn mensen steeds beter in staat zichzelf te redden. Mensen willen daarbij zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van instituties en meer selfsupporting zijn bij de behoefte aan ondersteuning, begeleiding of zorg. Deze trend leidt tot nieuwe woon- en zorgconcepten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, hofjes, domotica). Nu zien we dit soort initiatieven nog mondjesmaat ontstaan, maar wij willen erop voorbereid zijn dat deze initiatieven meer en meer voorkomen.

Uitgangspunt is dat Holland Rijnland ernaar streeft om bij de realisatie van de woningbouwopgave een inclusieve samenleving te zijn. Bij de uitwerking, borging en monitoring van deze woonagenda wordt concreet invulling gegeven aan het VN-verdrag voor mensen met een handicap om een inclusieve samenleving te verwezenlijken.

Gemeenten en zorgkantoren zijn vooral aan zet voor de lokale uitwerking en het ontwikkelen van een inclusief, toekomstgericht en op elkaar afgestemd woonzorgaanbod. Omdat zorgkantoren, veel zorgorganisaties en corporaties (sub)regionaal werken, vervult de regio een faciliterende rol door middel van kennisdeling en het samenbrengen van partijen.

Keuze 8: Bereikbaar bouwen

Zowel verdichting als nieuwbouw levert extra verkeer op. Dat vraagt om weloverwogen ontsluitingsstructuren en verbindingen tussen kernen. De gemeenten zetten in op de alternatieven voor de auto: fiets, openbaar vervoer en lopen. Ontwikkelingen nabij OV-locaties hebben prioriteit. Grootschalige nieuwbouwlocaties zoals Valkenburg kunnen eigenlijk niet zonder Hoogwaardig Openbaar Vervoer, waarvoor Holland Rijnland zich sterk blijft maken. Wat betreft autoverkeer geldt dat parkeernormen zodanig moeten zijn dat deze aansluiten bij de bereikbaarheid van het woonmilieu en de leefstijl van de bewoners. Parkeren moet zodanig ruimtelijk worden ingepast dat het leefklimaat er zo min mogelijk onder lijdt.

Keuze 9: Solidariteit

Binnen de (sub)regio hanteren we het principe van solidariteit. Uitgangspunt is dat gemeenten en (sub)regio's voldoen aan hun sociale opgave. Als dat om goede redenen niet lukt, waardoor de ene gemeente relatief meer bijdraagt dan de andere, dan komen partijen overeen hoe dat onderling te compenseren.

4 Hoe geven we dat handen en voeten?

In de voorgaande hoofdstukken is een analyse gemaakt van de regionale woningmarktopgave en de keuzes die de regio maakt om deze opgave op te pakken. Di vertalen we in het vervolg naar een aanpak van (sub)regionale afstemming. Hiervoor hanteren we een afwegingskader met als doel om zowel kwalitatief als kwantitatief de productie af te stemmen op de behoefte.

Borgen kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken via monitoring

Om de afstemming goed mogelijk te maken is niet alleen een afwegingskader nodig, maar ook een instrumentarium om in te kunnen blijven spelen op de veranderende vraag. Dit vraagt regionale monitoring van behoefte en planaanbod. Uitgangspunt daarbij is de toepassing van de huidige instrumenten, zoals de planlijst. Deze planlijst biedt een momentopname. Plannen veranderen voortdurend. Daarom actualiseren gemeenten periodiek de plannen. Ook de provincie wordt hierover tussentijds geïnformeerd. Jaarlijks stelt het bestuur van de regio de planlijst vast en stuurt deze door naar de provincie. Hiermee is voor de regiogemeenten voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking; de toets of plannen aansluiten bij de (regionale) behoefte.
De gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor het vullen van de planlijst. De gemeenten, de regio en de provincie vullen de planlijst aan met de categorieën die vanuit deze RWA van belang zijn. Daarbij is aandacht nodig voor meer eenduidigheid in definities en registratie, zeker nu we extra inzetten op de kwalitatieve programmering.
Deze gezamenlijke werkwijze van monitoring blijft een belangrijke voorwaarde om afspraken over kwantitatieve en kwalitatieve programmering te borgen.

Categorisering van plannen

Om plannen te beoordelen zijn de plannen als volgt gecategoriseerd.

Categorie 1: direct uitvoerbaar

- onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of
- vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of
- projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie, mits totaal passend binnen de WBR.

Categorie 2: benutten actuele kansen

Uitwisselbaar met categorie 1 als daar plannen vertragen:

- onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of
- onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of
- bestemmingsplannen met ten minste de status ‘in voorontwerp’ en/of
- nieuwe initiatieven.

Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker

Uitwisselbaar met categorie 1 en 2 bij onvoorziene kans:

- plannen niet binnen 5 jaar;
- plannen met ten minste de status van ‘visie’ of ‘optie’;
- uitgefaseerde of voorgenomen plannen;
- nieuwe initiatieven;
- planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2016.

Categorie 4: bestuurlijke afspraken
Een beperkt aantal locaties heeft een bijzondere status gekregen van de provincie vanwege hun specifieke (boven)regionale opvangfunctie. Voor de ontwikkeling van deze locaties zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente(n).
De lijst met deze categorie 4 plannen is limitatief en er komen geen nieuwe plannen meer bij.

Als bestuurlijke afspraken zijn in de RWA2013 reeds de volgende locaties benoemd:
- "Greenport Duin- en Bollenstreek
- 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 in de Bollenstreek, waaronder:
  - Bronsgeest 600 woningen;
  - 600 Greenportwoningen.

Ook is er een aantal locaties met een (sub)regionale opvangtaak in bestuurlijke afspraken vastgelegd:
- A4/W4
- Oude Rijnzonelocaties in de invloedssfeer van Steden-baanstations
- Boskoop Rijn-Gouwelijn
- Valkenburg"

Veel van deze plannen zijn reeds in ontwikkeling.

Kwantitatief afwegingskader

Het motto van deze RWA is 'kwaliteit voor kwantiteit'. Een voldoende aantal woningen is daarbij een randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte.
Voor de kwantitatieve afweging werken de gemeenten in Holland Rijnland sinds de Regionale Woonagenda van 2013 volgens een vaste systematiek van (sub)regionale af-stemming (zie bijlage 4). De regio wil deze systematiek vasthouden. Concreet betekent dit dat plannen worden getoetst aan de aantallen volgens een bandbreedte van verschillende behoefteramingen. Een optimalisatie van deze aanpak is gewenst. In de praktijk lopen we namelijk tegen enkele bezwaren aan rond deze benadering, waardoor planontwikkeling achterblijft bij de behoefte.

Optimalisatie kwantitatief afwegingskader
De optimalisatie kent de volgende aspecten:
- Tot op heden werkt de regio met een planningshorizon voor een vrij korte termijn van circa vijf jaar (zie stap 0 in het volgende schema). Daardoor is het planaanbod groter dan de behoefte. De Ladder voor duurzame verstedelijking rekent echter met bestemmingsplanperioden van 10 jaar. Een *verlenging van de afstemmingstermijn* zou derhalve logisch zijn. En omdat de looptijd van deze RWA 3 jaar bedraagt, zullen de komende 3 jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon tot 2030 is derhalve een logischer afstemmingstermijn (stap 1).
- In de tweede plaats *blijft de planrealisatie doorgaans achter bij de planning*. We zien dat er altijd enig plan-optimisme is, waarbij plannen uiteindelijk gefaseerd tot ontwikkeling komen. Door dit planningsoptimisme is de pijplijn snel vol, maar weten we tegelijkertijd dat we die pijplijn niet volledig binnen de beoogde termijn kunnen realiseren. Een staffeling van plannen op basis van (on)zekerheid leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit (stap 2).

Tabel 4.1: Staffeling verwachte planrealisatie

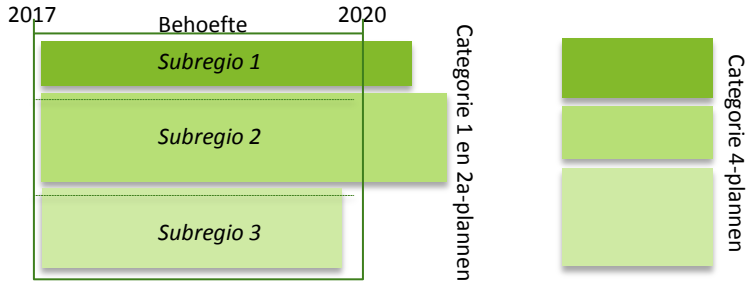
	2017 - 2022	2022 - 2030
Categorie 1	100%	75%
Categorie 2a	90%	70%
Categorie 4	100%	75%

Hierbij geldt: hoe dichterbij in tijd hoe zekerder, hoe juridisch 'harder' hoe zekerder. De komende jaren willen we op basis van monitoring vanuit de praktijk deze percentages in samenwerking met de provincie verfijnen.

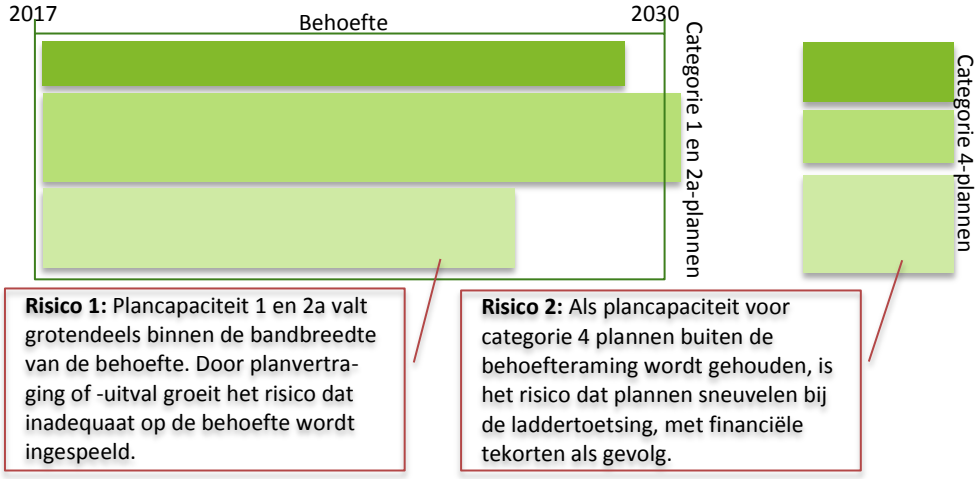
- In de derde plaats is de afgelopen jaren steeds duidelijker geworden dat de juridische toets in het kader *Ladder voor Duurzame Verstedelijking* strikt is. Alle plannen moeten de Laddertoets kunnen doorstaan; met een extra motivatieverplichting voor uitleglocaties. Diverse gemeenten hebben bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie over specifieke plannen. Het *honoreren van deze bestuurlijke afspraken* is noodzakelijk, en moet bovendien passen binnen de Laddertoets (stap 3).

In de volgende schema's geven we aan hoe deze optimalisatie is uitgewerkt:

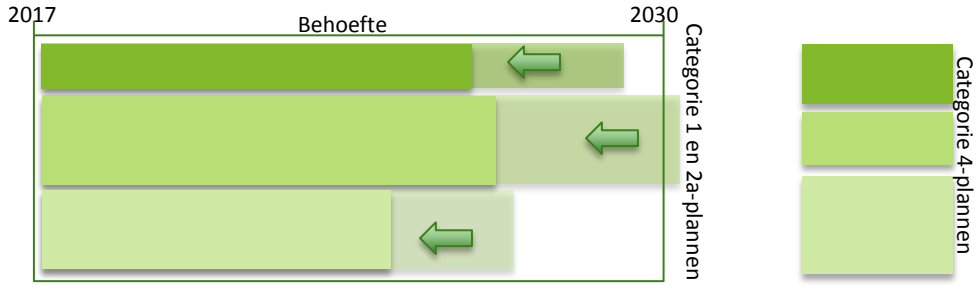
Stap 0: De beginsituatie (korte planhorizon, in bijna alle subregio's is planaanbod groter dan de behoefte)



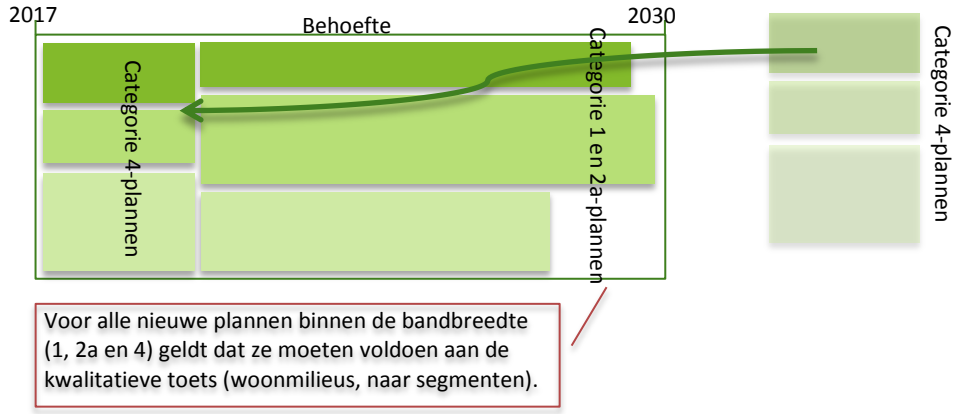
Stap 1: Verlengen planningshorizon, waarmee we aansluiten bij de Ladderhorizon



Stap 2: Realisatiestaffel inbouwen op basis van ontwikkelzekerheden (afhankelijk van fasering en juridische hard-heid tellen plannen mee voor tussen 50% en 100%)



Stap 3: Categorie 4 opnemen in de bandbreedte, zodat deze Ladderproof zijn. Voor totale planvoorraad geldt nu het kwalitatieve kader uit de RWA



Deze benadering draagt bij aan een snelle realisatie van plancapaciteit, en houdt rekening met daadwerkelijke realiseerbaarheid van plannen. Belangrijkste is dat deze benadering ruimte biedt om in de subregio's in te zetten op kwalitatieve sturing. Hoewel de beschikbare plancapaciteit over de looptijd van de RWA (tot 2030) groter is dan volgens de kwantitatieve behoefte noodzakelijk, zorgen we er voor dat we ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening niet meer zullen bouwen dan de behoefte. Zie bijlage voor de getalsmatige vertaling hiervan.

Inbreiding en uitbreiding

Bij het in ontwikkeling nemen van de verschillende locaties is het aan de gemeenten om aan te tonen dat dit plan voorziet in de regionale/bovenregionale behoefte.

Daarbinnen is bij de planbeoordeling een balans tussen inbreiding en uitbreiding gewenst. Dit wordt gerealiseerd door bij de afweging van nieuwe plannen op uitbreidingslocaties, inzichtelijk te maken dat op inbreidingslocaties de gewenste woonmilieus en woningen in onvoldoende mate en niet in het juiste tempo gerealiseerd kunnen worden (ten behoeve van een continue bouwstroom). Vanuit het besef dat we ook voor deze opgave de juiste kwaliteit en woonmilieus moeten bouwen en dat dit een restrictie kan zijn bij uitbreidingsplannen (als er met name stedelijke/suburbane woonmilieus gewenst zijn).

Kwalitatief afwegingskader

Omdat we vooral inzetten op de juiste plannen, op de juiste plek op het juiste moment is het kwalitatief afwegingskader het belangrijkst. Wij kiezen voor enkele kaders die voor de regio onderscheidend zijn. Zo ontstaat een beknopt kwalitatief toetsingskader. Het gaat dan om een afweging ten aanzien van woonmilieus, toevoeging van sociale en middeldure huur en goedkope koop. Ook is er aandacht voor aanbod voor bijzondere (zorg)doelgroepen.

Vullen van mandjes

De toevoeging in de hier genoemde categorieën kan worden gezien als 'mandjes' die richting 2030 gestaag gevuld moeten worden. Subregionaal maken we enkele mandjes. Elk mandje heeft de volgende kenmerken: minimaal gewenste toevoeging 2017 - 2030, reeds gerealiseerde toevoegingen, geplande toevoegingen en tekort in plannen. Deze toevoegingen kunnen overigens gerealiseerd worden door nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in de bestaande voorraad. Omdat zowel de reguliere toevoegingen als de bestuurlijke afspraken een rol spelen bij de realisatie van deze plannen, maken hier binnen de mandjes geen verder onderscheid meer naar.

Hierna presenteren we de mandjes:

Mandjes subregio Noord 2017 - 2030, situatie bekend per 1 december 2017

			Woonmilieus*						Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	3.900 - 8.130		nvt		minimaal 400		minimaal 3.510		minimaal 1.990		minimaal 400		minimaal 375	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0				0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4200	1600			800	80	3410	1530	630	90	70	0	250	10
Restant opgave (afgerond)	-140	2.470			-600	120	-1.660	230	370	910	130	200	-60	180
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	470	190			110	30	290	130	80	10	60	30	100	40

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio Noord is de plancapaciteit voor de eerste vijf jaar voldoende om te voorzien in de minimale behoefte volgens de WBR, maar onvoldoende voor de (boven)regionale behoefte. Hierin voorzien ook de zachte plannen nog onvoldoende. Extra plancapaciteit blijft gewenst en mogelijk.

Naar woonmilieu zijn er voor de subregionale vraag voldoende plannen in suburbane en dorpse woonmilieus (de mandjes zijn gevuld). Extra toevoegingen voor de bovenregionale behoefte zouden daarom zowel in suburbane als dorpse woonmilieus kunnen gebeuren.

Extra toevoegingen zijn vooral gewenst in sociale huur, en in mindere mate vrije sector huur. In de goedkope koop is reeds een redelijk aanbod.

Mandjes subregio West 2017 - 2030, situatie bekend per 1 december 2017

			Woonmilieus*						Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	11.650-12.960		minimaal 5.940		minimaal 4.670		minimaal 1.040		minimaal 3.330		minimaal 3.000		minimaal 1.175	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	9.370	2.400	3.910	60	4.320	350	340	0	1.630	510	2.320	60	400	710
Restant opgave (afgerond)	-2890	4.080	-940	2.910	-1.990	1.990	180	520	40	1160	-820	1440	190	-120
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	530	250	300	10	20	250	180	0	100	10	230	100	30	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio West zijn er voor de eerste vijf jaar de nodige plannen voor de behoefte. De jaren erna blijft het aanbod ver achter bij de behoefte. Overigens doet het 'potentiële overschot' aan plannen voor de komende vijf jaren zich hoogstwaarschijnlijk niet voor. Veel plannen in de eerste jaren zijn namelijk voorzien op (stedelijke) inbreidingslocaties. De ervaring is dat daar de planontwikkeling vaak minder snel gaat. Met de huidige programmering loopt de subregio West dan ook eerder het risico dat er op korte termijn te weinig wordt gebouwd. De potentiële plannen in categorie 2b of 3 zijn dan ook hard nodig om het ontwikkeltempo te garanderen.

In alle woonmilieus doet dit risico zich voor. Op termijn het meest in de stedelijke woonmilieus. Naar typologie blijft op termijn toevoegingen van sociale huurwoningen nodig. Er is in de plannen reeds een redelijk aanbod voorzien van middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Mandjes subregio Oost 2017-2030, situatie bekend per 1 december 2017

			Woonmilieus*						Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	6.560 - 7.190		minimaal 1.900		minimaal 1.440		minimaal 3.220		minimaal 1.780		minimaal 330		minimaal 330	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4.420	1.780	1.390	540	580	70	2.448	1.173	590	20	130	0	120	40
Restant opgave (afgerond)	-825	1.815	-440	410	140	650	-840	440	300	870	40	170	50	130
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	540	350	220	30	0	80	310	250	210	10	0	0	0	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

In de subregio Oost ligt de plancapaciteit in categorieën 1, 2a en 4 voor de korte termijn circa 820 woningen boven de behoefte-raming. Voor de lange termijn is de planvoorraad onvoldoende; over de hele periode tot 2030 komen we circa 1.000 woningen tekort. Aanvullende plannen zijn nodig, al zijn hiervoor ook reeds de nodige zachte plannen (categorieën 2b en 3) in beeld.

Ten aanzien van de bestuurlijke afspraken geldt dat alleen woningbouwlocaties in het kader van de Noordse Buurt te Nieuwkoop bovenop de bandbreedte mogen komen. Deze zijn daar-om buiten de mandjes gelaten.
In de andere tabellen zijn deze woningen wel meegenomen.

Naar woonmilieu zijn er op korte termijn voldoende plannen in stedelijke en dorpse woonmilieus (vanuit de sub-regionale behoefte). Er is een tekort aan suburbane woonmilieus. Over de hele periode is dit 'potentiële overschot' van plannen kleiner, maar zeker in de dorpse woonmilieus. Bovendien zijn er ook nog nieuwe plannen in dorpse woonmilieus. Met name in suburbane woonmilieus blijven plannen achter bij de ondergrens van de behoefte.
In de sociale huur blijft de (potentiële) productie achter bij de behoefte. Maar ook in de middeldure huur en goedkope koop zijn extra toevoegingen gewenst.

Aandachtspunten bij uitwerking kwalitatieve programmering

Naast de kwalitatieve en kwantitatieve afweging zijn er een aantal beleidsthema's die wel aandacht vragen, maar vooral lokaal nader uitgewerkt moeten worden. Hiervoor wordt aan gemeenten gevraagd om op deze onderwerpen nader beleid te ontwikkelen en in gesprek met ontwikkelende partijen voorrang te geven aan plannen die aansluiten bij deze thema's. Het gaat om de volgende zaken:

- **Bevorderen doorstroming.** De gemeenten stimuleren plannen waar extra aandacht is voor doorstroming van babyboomers door inzet van specifieke kwaliteiten en van instrumenten.
- **Opgave wonen en zorg.** Hierbij gaat het om prioriteit voor woonvormen en -producten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Te denken is aan levensloopgeschikte woningen, hofjeswonen en digitale zorginfrastructuur.
  Daarnaast is er aandacht voor bijzondere doelgroepen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg) met speciaal aandacht voor het beschikbaar komen, toewijzen van woningen en begeleiden van mensen.
- **Duurzaamheid.** Plannen die nu reeds, vooruitlopend op de aanpassing van het Bouwbesluit, een hoge score krijgen op energiezuinigheid, verdienen prioriteit. Richtingen daarbij zijn minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) uitgevoerd, en bij voorkeur gasloos, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt.
- **Bijdrage aan de mobiliteit.** Verkeersstudies moeten verder gaan dan alleen de lokale impact, uitbreiden naar subregionale congestie. Parkeren in woongebieden moet zo min mogelijk de kwaliteit van de leefomgeving aantasten. Prioriteit verdienen plannen in de nabijheid van OV-locaties of multimodaal ontsloten locaties, waardoor aantoonbaar mogelijk is om een lagere

parkeernorm te hanteren, al dan niet in combinatie met betaald parkeren. Ruimte voor voetganger en fiets is geen sluitpost maar een ontwerpvoorwaarde. Momenteel werkt de regio aan haar OV-visie, waarbij het uitgangspunt is dat ook het landelijk gebied met OV bereikbaar is.

- **Bodemdaling.** Nieuwe plannen in delen van de regio met (het risico van) bodemdaling moeten worden afgewogen tegen de risico's van bodemdaling, zoals overstromingsrisico's en (hoge) kosten van waterbeheersing. Daarbij moeten ook kansen betrokken worden door slimme combinaties van waterberging en waterwonen.
- **Vitale kernen.** Nieuwbouw draagt bij aan de dynamiek in een kern en daarmee aan de vitaliteit. In kleine kernen draagt toevoeging van woningen hieraan bij, mits kleinschalig en passend bij de schaal van de kern.

Toepassing afwegingskader; de werkwijze

Het kwalitatieve en kwantitatieve afwegingskader passen de gemeenten toe bij het in behandeling nemen van ruimtelijke procedures voor nieuwe plannen; dus de verschuiving van categorie 3 naar categorie 2 (met onderscheid naar categorie 2a - binnen WBR en categorie 2b - buiten WBR, onderwerp van (sub)regionale afstemming). En ook in het geval van in behandeling nemen van procedures bij bestuurlijke afspraken, zodat ook die plannen goed aansluiten bij de behoefte.
Uitgangspunt is dat gemeenten zelf het afwegingskader toepassen en vervolgens dit volgens een vaste systematiek verantwoorden naar de andere (sub)regiogemeenten. Dus het principe: pas toe en leg uit. Gemeenten hebben hierbij zelf de verantwoordelijk hoe de mandjes gevuld raken; door bij elk plan eenzelfde eis te stellen of door vormen van verevening. Daarnaast geldt dit voor plannen van minimaal 10 woningen.

De plannen worden centraal en uniform geregistreerd in de regionale planmonitor. Hierdoor ontstaat een (sub)regionaal overzicht van de voortgang in planontwikkeling. Twee maal per jaar overleggen de gemeenten in subregionaal verband de voortgang van de realisatie en de planlijst. Dit kan aanleiding zijn om het afwegingskader iets aan te scherpen om de beoogde productie te realiseren.
Na drie jaar moet blijken of op deze wijze in voldoende mate de kwalitatieve doelen zijn bereikt. Dan vindt herijking van de RWA plaats.

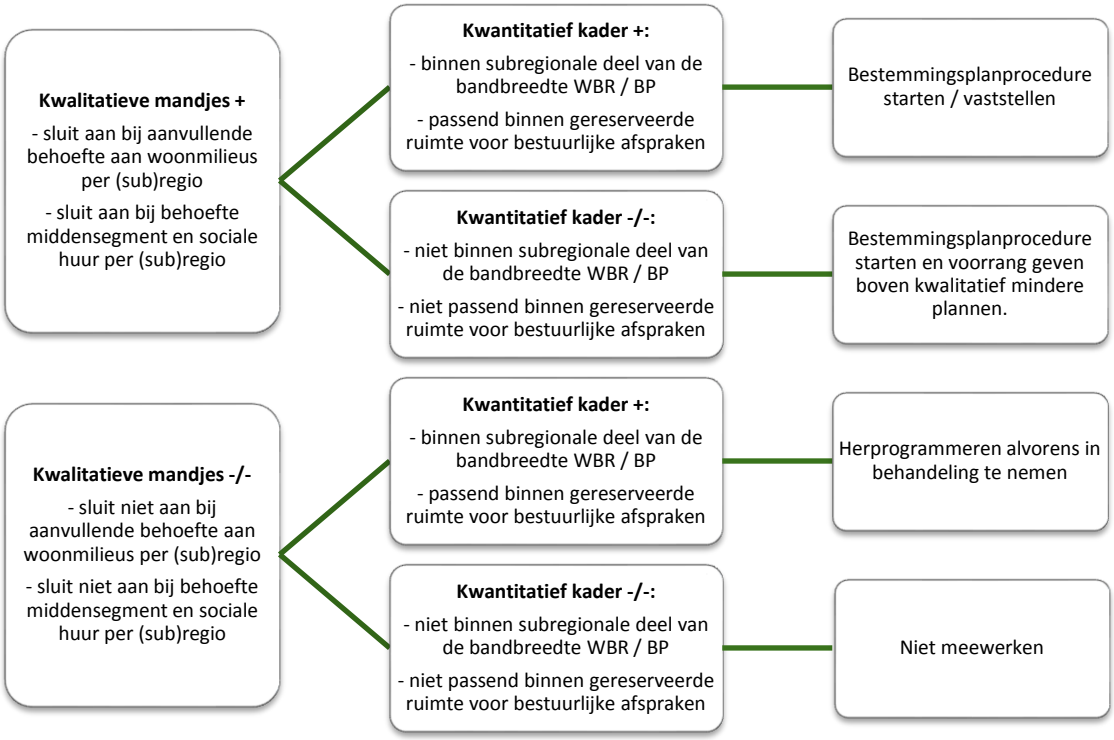
Per plan worden bij de beoordeling om het plan in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

- **Kwantitatief kader:**
  - Hoeveel woningen zijn geprogrammeerd, en past dit binnen de ruimte die binnen de sub-regionale bandbreedte beschikbaar is (rekening houdend met de verbijzondering voor de bestuurlijke afspraken)?
- **Kwalitatieve mandjes:**
  Als aan de volgende punten wordt voldaan, en daarmee kan worden aangetoond dat het plan aansluit bij de kwalitatieve behoefte, kan het plan in behandeling worden genomen.
  - Tot welk woonmilieu kan het plan gerekend worden (inschatting af te leiden uit de omliggende woonmilieus en bij majeure omvang de stedenbouwkundige opzet van het plan). *In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?* Bij plannen voor de bovenregionale behoefte is het nog belangrijker te beschrijven of het woonmilieu en de woningbouw aansluit bij de behoefte waarop beoogd wordt in te spelen?
  - Draagt nieuwbouw in voldoende mate bij aan het vullen van de mandjes voor sociale huur (quotum). Dit betekent dat 25% van de nieuw plannen als sociale huur gepland wordt. *In*

hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?

- In welke mate is middeldure huur of goedkope koop in het plan opgenomen, aansluitend bij de behoefte? *In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?*
- In hoeverre voorziet het plan in woningbouw voor bijzondere doelgroepen? *In hoeverre is in gerealiseerde plannen/bekende plancapaciteit (categorie 1, 2 en 4) reeds voorzien in de behoefte?*
- Is het plan een inbreidings- of uitbreidingsplan? Bij uitbreiding moet er tevens een motivatie zijn waarom op inbreidingslocaties geen ruimte is om in deze behoefte te voorzien.

Naast de hiervoor geschetste kwalitatieve mandjes moeten de aandachtspunten uit de vorige paragraaf (bevorderen doorstroming, wonen en zorg, duurzaamheid, bijdrage aan de mobiliteit, vitale kernen) afgewogen worden, overigens zonder dat deze een direct afwijzingscriterium zijn. Vervolgens worden de plannen als volgt afgewogen, waarbij de kwalitatieve afweging richtinggevend is (en dus niet absoluut). Dit leidt tot het volgende oordeel:



Extra toepassing Afwegingskader bij plannen categorie 1 en 2a

Het afwegingskader is primair inzetbaar voor de beoordeling van nieuwe plannen. Tegelijkertijd zullen in de loop van de jaren bestemmingsplannen uitgewerkt worden die in de huidige markt moeilijk aansluiten bij de beleidswensen en de marktopnamecapaciteit. Dit betreft plannen in categorie 1 en 2a. Deze 'slechte' plannen in categorie 1 en 2a nemen planologische ruimte in, waardoor 'goede' plannen vertraagd worden of het bestemmingsplan niet vastgesteld krijgen, vanwege de Laddertoets. Daarom is het zinvol om ruimte te creëren om op termijn deze 'slechte' plannen van de planlijst te kunnen halen. Dat kan door voorzienbaarheid te creëren.

Jaarlijks screenen de gemeenten hiertoe hun harde plannen op het kwalitatief kader, ter beoordeling of ze nog in voldoende mate aansluiten bij de regionale ambities. Indien dit onvoldoende het geval is,

informeren de gemeenten de ontwikkelende partij(en) om zo voorzienbaarheid te creëren. Dat maakt het makkelijker om bij herziening van het bestemmingsplan nieuwe kaders en bestemmingen vast te stellen, en zo ontwikkelruimte te creëren voor de juiste plannen.
Ook dit wordt in het periodieke (sub)regionale overleg verantwoord en afgestemd.

Uitvoeringsagenda

1. **Monitoring en sturing**
   Jaarlijks monitoren we de voortgang van de kwalitatieve en *kwantitatieve* woningbouw-ontwikkeling, binnen de context van de subregionale mandjes, op basis waarvan we de plannen en projecten bijsturen.
   - De huidige monitoringssystematiek passen we aan aan de nieuwe uitgangspunten van de RWA 2017, zoals 25% sociale huur, de nadruk op kwaliteit en inbreiding/uitbreiding.
   - In 2018 voeren we een kwaliteitsslag uit op de huidige planlijst met aandacht voor planrealisatie, verhogen kwaliteit en fasering.
   - Jaarlijks stemmen we op subregionaal niveau de planlijsten met elkaar af, waarbij we door middel van sturing op plannen en projecten aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
   - Voor het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen door subregio's wordt het afwegingskader en -protocol voor woningbouw aangepast. Gemeenten passen zelf het afwegingskader toe en verantwoorden dit volgens een vaste systematiek naar de andere (sub)regiogemeenten. De plannen worden centraal en uniform geregistreerd in de regionale planmonitor.
   - Wij maken nieuwe afspraken met de provincie over de jaarlijkse planlijst / het woningbouw-programma.
2. **Woningbehoefteraming en bevolkingsprognose**
   Wij leveren in 2018 input aan de provincie voor het uitwerken van een nieuwe methodiek, de bewezen marktopnamecapaciteit BP+, om hiermee ook de bandbreedte in woningbehoefte in beeld te krijgen voor gemeenten die nu nog beperkt plannen hebben. Ook wordt gekeken naar gerealiseerde migratiestromen en woningproductie/bewezen marktopnamecapaciteit.
3. **Duurzaam aandeel goedkope woningen**
   - Gemeenten ontwikkelen faciliteiten om goedkope koop- en particuliere huurwoningen duurzaam betaalbaar te houden.
   - Gemeenten ontwikkelen pilots die doorstroming bevorderen en belemmeringen voor doorstromers wegnemen. Zij wisselen ervaringen uit, zodat een regionale instrumentenkoffer ontstaat.
4. **Gemeenten ontwikkelen een toekomstgericht woonzorgaanbod.**

Bijlage 1: Onderbouwing analyses RWA

Als onderbouwing voor de RWA hebben we de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee we ook zicht hebben op de mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Hierbij gaan we in op trends die de ontwikkelingen op de woningmarkt op korte en lange termijn beïnvloeden, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefteraming onder bijzondere doelgroepen - waaronder kwetsbare jongeren - en tot slot de ontwikkeling van woonmilieus.

Kwantitatief kader

De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda "Samen waarmaken en versnellen" in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken zonder interventies en tempoversnelling. Volgens de verstedelijkingsagenda ligt er ook een belangrijke opgave in de regio Holland Rijnland, vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de as Leiden-Katwijk (met Biosciencepark, Valkenburg, Leiden CS en Knoop Leiden-West). De woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015 - 2030 30.000 woningen. Door de verstedelijkingsdruk blijkt een grotere afzet mogelijk, zo blijkt ook uit de bevolkingsprognose van de provincie (BP), waarin ook 5.000 woningen in het kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek zijn opgenomen. Hierin is dan ook een groei met 35.000 woningen in deze periode voorzien.
Wonen is niet de enige functie die om ruimte vraagt. Ook kantoren, bedrijfsterreinen, landbouw, natuur en recreatie zijn belangrijke functies. De veelzijdigheid aan functies is een kwaliteit van de regio. Zo is iedereen het erover eens dat de ruimtelijke, groene en recreatieve kwaliteit van diverse deelgebieden dient te worden gewaarborgd. Dit betekent ook dat de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw beperkt zijn. Voor de periode 2015 - 2030 is het aantal woningen van 30.000 tot 35.000 dan ook de richtlijn. In de jaren 2015 en 2016 zijn hiervan inmiddels 5.000 woningen gerealiseerd.

Hiermee sluiten we ook aan bij de regionale afspraak dat woningbouwontwikkelingen in aantallen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) biedt. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte ontstaat.

Tabel 1: Regio Holland Rijnland, woningbehoefte tot 2030 volgens WBR2016 en BP2016, rekening houdend met realisatie in 2015 en 2016

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280
Holland Rijnland Noord	**2.390**	**1.510**	**5.350**	**4.730**
Katwijk	1.290	1.500	1.570	2.810
Leiden*	3.940	4.240	1.540	2.140
Leiderdorp	320	90	470	280
Oegstgeest	220	280	1.140	580
Voorschoten	110	-350	560	530
Zoeterwoude	40	-30	470	-10
Holland Rijnland West	**5.920**	**5.730**	**5.750**	**6.330**
Alphen aan den Rijn	2.490	2.320	1.560	1.890
Kaag en Braassem	450	490	1.140	820
Nieuwkoop	540	270	520	190
Holland Rijnland Oost	**3.480**	**3.080**	**3.220**	**2.900**
HOLLAND RIJNLAND	**11.790**	**10.320**	**14.320**	**13.960**

Bron: WBR en BP provincie Zuid-Holland.

De eerste jaren is de groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode erg groot is. Ter illustratie, de WBR gaat voor de periode tot 2022 uit van ruim 2.300 woningen per jaar, tussen 2022 en 2030 van 1.300 woningen per jaar. Oorzaak is het verdwijnen van de 'grote' babyboomgeneratie en het afvlakken van de gezinsverdunning. In de periode 2030 tot 2040 zijn nog 2.200 tot 5.700 woningen nodig: 225 à 570 woningen per jaar.

Korte- en langetermijnbehoefte

De woningbehoefte verandert de komende jaren van samenstelling. Belangrijke trends hierin zijn de individualisering, participatiesamenleving, het groeiende aantal ouderen, de trek naar de stad van grote groepen. Maar deze trends variëren in de tijd. De afgelopen jaren met economische stagnatie laten een verdere focus op de stad zien, terwijl met de huidige economische groei juist de behoefte aan ruime woningen aan de randen van de steden groeit. Met marktpartijen, corporaties en bewonersorganisaties hebben we deze en andere trends verder in beeld gebracht.

Trends ten aanzien van de huursector

- Er is een toenemende vraag in het middensegment (€ 700 - € 900), als gevolg van beperkte hypotheekmogelijkheden en minder toegang tot de sociale huursector. Het aanbod is nu nog klein. Onderzoeken wijzen erop dat tussen 15% à 20% van de toevoegingen in dit segment zouden moeten plaatsvinden. Kansen liggen er, mits regelgeving kleinschalige initiatieven in dit segment mogelijk maken.
- De vraag is steeds meer kortcyclisch, en verandert dus snel. Dit vraagt meer tijdelijke en flexibele woonvormen; vaak klein en betaalbaar. Ook ten behoeve van jongeren en spoedzoekers.
- Een groeiende groep heeft moeite de ontwikkelingen in de maatschappij te volgen. Zij zijn veelal afhankelijk van de sociale huursector. Daarbij groeit het belang van verbinding met de zorg, en meer aandacht voor leefbaarheid in de wijk. Ook zijn er in de sociale huur meer kleine huishoudens die betaalbaar willen wonen, waaronder ook veel gescheidenen.

- Als gevolg van passend toewijzen enerzijds en de concentratie van kwetsbare groepen in de huur anderzijds, zien we dat de vraag in de huursector zich vooral op de betaalbare delen van de voorraad richt. Een percentage van rond 80% van de woningzoekenden heeft recht op Huurtoeslag en komt derhalve in aanmerking voor passend toewijzen.

Trends ten aanzien van de koopsector

- In het vastgoed zit veel vermogen opgeslagen, zeker bij generaties die decennialang hun woningwaarde hebben zien groeien, waarbij de hypotheek is afgelost. Doordat zij de komende twintig jaar hun woning verlaten, komt veel vermogen vrij. Tegelijkertijd is het onderhoud bij deze woningen vaak achtergebleven. De vrijkomende woningen zijn daardoor minder courant. Deze trend leidt deels tot doorstroming van ouderen naar woningen die aansluiten bij de volgende levensfase. Er zullen steeds meer woningen vrijkomen als gevolg van het groeiend aantal ouderen dat de komende decennia de woningmarkt verlaat. Deze vaak verouderde voorraad vraagt om investeringen die de woningen weer courant maken voor nieuwe bewoners.
- De vraag is steeds veelzijdiger en veranderlijk. Om goed op de vraag in te spelen is het nodig om de vraag continu in beeld te houden en nieuwe producten te ontwikkelen die voor meerdere doelgroepen kunnen worden aangewend, in zowel permanente als semipermanente kwaliteit, met een goede toekomstbestendige uitstraling. Dit kan ook door flexibel gebruik van vastgoed. Investeren in deze transitieopgave zorgt voor waardebehoud van dat vastgoed, en voor waardecreatie voor de omgeving.
- Technologische ontwikkelingen op de woningmarkt creëren nieuwe mogelijkheden, zoals verduurzaming en domotica, maar ook innovaties op het gebied van mobiliteit. Verduurzaming gaat niet vanzelf; nog niet iedereen adopteert deze ontwikkeling.
- Het aantal voorzieningen trekt weg uit de dorpen, naar buurtwinkelcentra en aanloopstraten van steden. Steeds meer mensen begrijpen dat de voorzieningen in kleine kernen afnemen en zien een voldoende compensatie in de nabijheid van voorzieningen in de steden. Een deel van de inwoners zal dit ook als probleem ervaren, vanwege de effecten op het leefklimaat in deze straten en dorpen. Bovendien zijn momenteel sommige groepen aangewezen op nabije voorzieningen, vanwege hun (gebrek aan) mobiliteit. Internet compenseert dit meer en meer.

Trends ten aanzien van de verstedelijkingsopgave

- Door druk op de woningmarkt stijgen prijzen op de vrije markt. Het middensegment staat hierdoor continu onder druk. Doorstroming stagneert en heeft tot gevolg dat groepen niet kunnen starten in de regio, met als gevolg verdringing op de woningmarkt.
- De behoefte aan mobiliteit neemt toe. Zonder aandacht voor nieuwe verbindingen (niet alleen in fysieke zin) neemt de congestie toe en valt de woningbouwontwikkeling van Holland Rijnland stil. Kansen ontstaan door nieuwe OV-vormen en ontwikkelingen rond knooppunten waar dubbel en slimmer ruimtegebruik mogelijk is.
- Er is meer diversiteit in woonvormen nodig: klein, goedkoop, tijdelijk, tussenvormen in de zorg. De markt moet meer ruimte bieden aan flexibiliteit en doorstroming en gemeenten moeten hierop aansturen.
- Woningbouwontwikkelingen komen steeds moeilijker van de grond. Veel inbreidingslocaties hebben te maken met relatief complexe omgevingsfactoren. Bovendien belemmert regelgeving als een parkeernorm dergelijke ontwikkelingen. Aanpassing van normen voor binnenstedelijk bouwen is gewenst om deze ontwikkelingen los te trekken, mits de kern voldoende bereikbaar is met alternatieve vervoermiddelen.

Trends ten aanzien van flankerende ontwikkelingen

- De landschappelijke ontwikkeling in de regio staat onder druk. Niet alleen door de verstedelijking, maar ook door ontwikkeling in de landbouw. Te denken is aan verticale landbouw, schaalvergroting, bodemdaling, verzilting. Het energievraagstuk komt dominanter op de agenda te staan. Verdwijnen van fossiele brandstoffen vraagt nieuwe energievoorziening, bijvoorbeeld door collectieve opwekking van energie. Daarnaast zal in de woningbouw 'gasloos' en CO2-neutraal de norm worden. Met name in de bestaande woningvoorraad leidt dit tot een investeringsopgave.
- Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Naast de verwachting dat de samenleving in een geëxtramuraliseerde samenleving wonen en zorg in belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een groeiende behoefte aan nieuwe 'beschutte' woonvormen als tussenvorm tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg. Deze minder zware vormen van wonen en zorg kunnen bijdragen aan beperking van de instroom en toename van de uitstroom uit intramuraal beschermd wonen. Maar ook zien we dat de zorg-behoefte ondanks de vergrijzing niet heel sterk meer groeit, doordat mensen langer gezond leven. Hoe dit zich vertaalt naar de behoefte aan specifieke woonconcepten is nog onduidelijk.

Veel van de genoemde trends laten een groeiende behoefte aan flexibiliteit en dynamiek zien, ook bij spoedzoekers. Geen blauwdruk van gewenste woningtypologieën, maar een variëteit aan ontwikkelingen om op veranderende vragen in te kunnen spelen.
Daarnaast verschuift de aandacht wezenlijk naar de bestaande woningvoorraad. Hierin zit vermogen verborgen, maar ligt ook een stevige (toekomstgerichte) investeringsopgave. De opgave is om het vermogen en de investeringsopgave aan elkaar te verbinden. Het intrinsieke vermogen kan meer als kans worden beschouwd voor de investeringspotentie. Bovendien ligt er ook nog een opgave in andersoortig vastgoed. Ook daarbij geldt dat een grote mate van flexibiliteit in gebruik gewenst is: niet alleen vanuit bedrijven richting wonen, maar ook op enig moment mogelijk andersom.

Woningmarktonderzoeken en behoefte

De meeste gemeenten in Holland Rijnland hebben redelijk recent woningmarktonderzoeken laten uitvoeren, vaak samen met corporaties en huurdersorganisaties. Gelet op het voorgaande betoog dat flexibiliteit en dynamiek in planvorming nodig is, beperken we ons tot de richtingen die uit deze onderzoeken naar voren komen. Deze richtingen bieden een globaal kader voor de Regionale Woonagenda, en bieden ook de ruimte om dit periodiek te herijken.
Gemeenten en woningcorporaties hebben een eerste verantwoordelijkheid in het voorzien in de woningbehoefte van mensen die niet op eigen kracht in een dak boven hun hoofd kunnen voorzien. De druk op de woningmarkt van Holland Rijnland is hoog, waardoor er een continue opwaartse prijsdruk is. Mensen die aangewezen zijn op de onderkant van de huur- en koopmarkt komen hierdoor snel in de knel. Dan gaat het primair om de laagste inkomens en de middeninkomens, voor wie de sociale huursector niet toegankelijk en de hypotheekmogelijkheden in hogere segmenten te beperkt zijn. Daarom kijken we naar het segment tussen de huur- en koopsector. Te denken is aan vrije sector huur en goedkope koopwoningen (tot € 200.000). Op de behoefte aan sociale huurwoningen gaan we later verder in.

Tabel 2: Indicatieve behoefte in het middensegment (vrije sector huur en goedkope koop) van de totale opgave

	Vrije sector huur	Goedkope koop (< 2 ton)
Subregio West	25%	10%
Subregio Noord	10%	10%
Subregio Oost	5%	5%
Holland Rijnland	***15-20%***	***5-10%***

Bron: Diverse lokale woningmarktonderzoeken in Holland Rijnland, bewerking Companen.

- De vrije sectorhuur is vooral in de subregio West aanvullend gewenst. Goedkope koopwoningen in de regio's West en Noord. In Oost is de behoefte aan vrije sector huur en goedkope koop gemiddeld iets lager. Dit hangt waarschijnlijk samen met het goedkopere woningaanbod in dit deel van de regio, waardoor de koopsector voor grotere groepen reeds toegankelijk is.
- Uiteraard is er ook behoefte in andere marktsegmenten, zoals sociale huur en de overige segmenten in de koopsector (vanaf middelduur). De sociale huur komt in het vervolg verder aan bod, vanwege de specifieke positie. Voor de overige segmenten in de koopsector zal de markt van vraag en aanbod in beginsel voldoende zelfregulerend werken.

Behoefte sociale huurwoningen

In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Dit getal is het resultaat van een trendprognose op basis van verwachte economische ontwikkelingen en welvaartsgroei. Een gunstige welvaartsgroei zou dan leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen, een minder gunstige groei, tot meer behoefte aan sociale huurwoningen.
De bescheiden noodzakelijke toevoeging aan de sociale huurvoorraad werd in de praktijk niet herkend. En dat is logisch. Een belangrijk element is namelijk niet meegewogen in de prognose van de sociale huur: namelijk het tekort in de beginsituatie. Op dit moment is er (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Die schaarste moet eerst (deels) ingelopen worden om tot gezondere verhoudingen op de woningmarkt te komen. Daarom hebben we ervoor gekozen om de schaarste mee te wegen in de behoefte aan sociale huurwoningen (voor berekeningswijze zie volgende bijlage).

Het actuele tekort aan sociale huurwoningen hebben we ingeschat aan de hand van Woningnet-informatie. Hoeveel woningen zijn aangeboden aan woningzoekenden? Hoe veel (geslaagde) reacties kwamen hierop? Wat was de slaagkans voor woningzoekenden in de regio? Op basis van vergelijking met woonruimteverdeelsystemen elders hebben we op grond van deze kenmerken het actuele tekort aan sociale huurwoningen bepaald op circa 3.000[4] woningen (5% van de voorraad). Dit tekort zal geleidelijk ingelopen moeten worden.

Naast dit actuele tekort hebben we ook gekeken naar de ontwikkeling van verschillende inkomens-groepen in verschillende economische scenario's.

Tabel 3: Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland Rijnland 2017 – 2030 (afgerond, bij groei volgens WBR)

	2017	2030 - 0% groei	2030 - 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslaggroep	60.600	66.500 (+5.900)	63.100 (+2.500)	56.100 (-4.500)
Tot € 36.165	46.150	50.100 (+3.950)	47.500 (+1.350)	42.400 (-3.750)
Vanaf € 36.165	148.600	160.900 (+12.300)	166.900 (+18.300)	179.000 (+30.400)
Totaal	**255.350**	**277.500 (+22.150)**	**277.500 (+22.150)**	**277.500 (+22.150)**

Bron: Gemeentemonitor waarstaatjegemeente, CPB, bewerking Companen.

De doelgroep van de corporatiesector (grens € 36.165) groeit bij een beperkte welvaartsontwikkeling, terwijl die bij een grote welvaartsontwikkeling daalt. Als een gelijk aandeel per inkomensgroep in een sociale huurwoning blijft wonen, zouden er in 2030 minimaal 60.500 sociale huurwoningen in de regio nodig zijn en maximaal 65.900. Nu zijn dit er iets meer dan 60.000. Als we in staat zijn om de scheefheid terug te dringen zouden minder sociale huurwoningen nodig zijn. Door het terugdringen van de scheefheid met een kwart (van 28% naar 21%) zouden 5.000 sociale huurwoningen minder in de regio nodig zijn.

Uitgaande van een langjarige trend van 0,4% welvaartsgroei per jaar, zijn er in de regio tot 2030 nog 4.000 sociale huurwoningen extra nodig; bovenop het in te lopen tekort van 3.000 woningen.

[4] Voor een onderbouwing van dit aantal, zie bijlage.

Met de hier gepresenteerde aantallen zou de netto-behoefte tot 2030 voor **25% à 30%** uit sociale huurwoningen bestaan. Dit is exclusief plannen voor verkoop en transformatie van sociale huurwoningen.

Tabel 4: Behoefteontwikkeling in de sociale huur Holland Rijnland, tot 2030

	Indicatie actueel tekort	Indicatie behoeftegroei	Indicatie % sociaal tot 2030
West	1.550	2.350	30% à 35%
Noord	1.400	550	20% à 40% (afh. van programma)
Oost	50	1.200	Ca. 20%
Totaal	**3.000**	**4.100**	**25% à 30%**

Bron: Gemeentemonitor Waarstaatjegemeente, CPB, Woningnet corporaties Holland Rijnland, bewerking Companen.

Het actuele tekort concentreert zich met name in de subregio's West en Noord. Afhankelijk van BP of WBR als uitgangspunt varieert de gewenste toevoeging aan sociale huurwoningen per subregio: in west en oost relatief zeker rond respectievelijk **30% en 20%.** In Noord is het percentage afhankelijk van het te realiseren programma. Door opgave vanuit de gebiedsuitwerking is een forse extra woningproductie voorzien. Deze toevoeging zal verhoudingsgewijs weinig lagere inkomens aantrekken. Bij de realisatie van deze opgave zal de opgave in de sociale huur relatief beperkter zijn. De totale opgave in de sociale huur wordt in diverse gemeenten versterkt door de forse vervangingsopgave.

Behoefte appartementen en het hoge segment

Voor enkele specifieke karakteristieke segmenten benoemen we aanvullend de behoefte. Dan gaat het om de appartementenvraag (versus grondgebonden woningen) vanwege de ruimtelijke impact, en de behoefte in het topsegment (boven circa € 700.000). Voor woningen in het topsegment geven verkoopresultaten van vrijstaande woningen in de regio een beeld. De prijzen voor deze woningen liggen het hoogst in de subregio West (€ 769.000), gevolgd door Noord (€ 656.000) en Oost (€ 476.000). Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van € 388.000 in dit segment). De verkooptijden zijn het kortst in West, ondanks de hoge prijs. Dit duidt erop dat de druk op dit deel van de markt vooral hoog is in West, gevolgd door de Bollenstreek.

Tabel 5: Behoefteontwikkeling specifieke marktsegmenten in Holland Rijnland

	Appartementen	Topsegment (inschatting obv monitor De Leeuw)
Subregio West	70%	√ √ √
Subregio Noord	45%	√ √
Subregio Oost	25%	√
Holland Rijnland	***55%***	

Bron: Diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen.

- Met name in de meer stedelijke woonmilieus is de behoefte aan appartementen relatief groot. Dan gaat het om Leiden, Katwijk, en in mindere mate ook Noordwijk, Noordwijkerhout, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn.
- In West zien we in vrijwel alle gemeenten een behoorlijke druk op woningen in het topsegment. In West scoort Katwijk wat minder gunstig, blijkend uit lagere prijzen en langere verkooptijden. In de gemeenten in Noord lopen de scores nogal uiteen. Teylingen en Noordwijk zijn relatief in trek, terwijl Noordwijkerhout lange verkooptijden kent. Voor Oost zien we in Kaag en Braassem een gemiddeld snellere verkooptijd en hogere prijzen.
- Al met al lijken in de (sub)urbane woonmilieus rond Leiden de kansen voor het topsegment het grootst. Directe nabijheid van de stad, maar ook de bereikbaarheid van Amsterdam en Den Haag lijken hierin onderscheidend.

Bijlage 2: Onderbouwing behoefte sociale huur-woningen

In grote delen van de regio wordt momenteel een (fors) tekort aan sociale huurwoningen ervaren, wat de afgelopen jaren is gegroeid als gevolg van achterblijvende inkomensontwikkeling van de doelgroepen en de huisvesting van vergunninghouders. Enkel vooruit kijken op basis van economische grens houdt geen rekening met de huidige tekorten. Daarom hebben we voor de Regionale Woonagenda een genuanceerde benadering gevolgd om de behoefte aan sociale huur in beeld te brengen. De volgende stappen zijn gezet:

- Met behulp van de Woningnetgegevens is het actuele tekort aan sociale huur in beeld gebracht. Indicatoren die we hierbij hebben bekeken zijn onder meer de reactiegraad (aantal reacties per geadverteerde woning) en de actieve zoekduur bij toewijzing (zoekduur vanaf de 1e reactie).
  Dit actuele tekort is mede ingegeven door wat we als een rechtvaardige zoekduur beschouwen. Het actuele tekort is dan ook afhankelijk van normatieve uitspraken (als voorbeeld: als de actieve zoekduur voor een eengezinswoning in Leiderdorp momenteel 6 jaar is, en we vinden als regio 3 jaar rechtvaardig, dan is er een actueel tekort van 3 jaargangen vrijkomende eengezinswoningen).
- Vervolgens hebben we een prognose gemaakt naar de toekomst toe. Op basis van meest actuele CBS-inkomensgegevens en CPB-prognoses maken we in enkele economische scenario's een doorrekening van de verwachte doelgroepen voor de sociale huur. Wij maken daarbij onderscheid naar inkomens tot de huurtoeslaggrens, tot € 36.615, tot € 40.349, tot € 45.000 (prijspeil 2017) en daarboven. Hierbij brengen we de effecten in beeld van demografische veranderingen (inclusief het effect dat nieuwe generaties senioren minder vaak in een huurwoning wonen) en de ontwikkeling van de mate van scheefheid.

Het resultaat van deze analyse is dat u op gemeentelijk niveau inzicht heeft in de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode tot 2026.

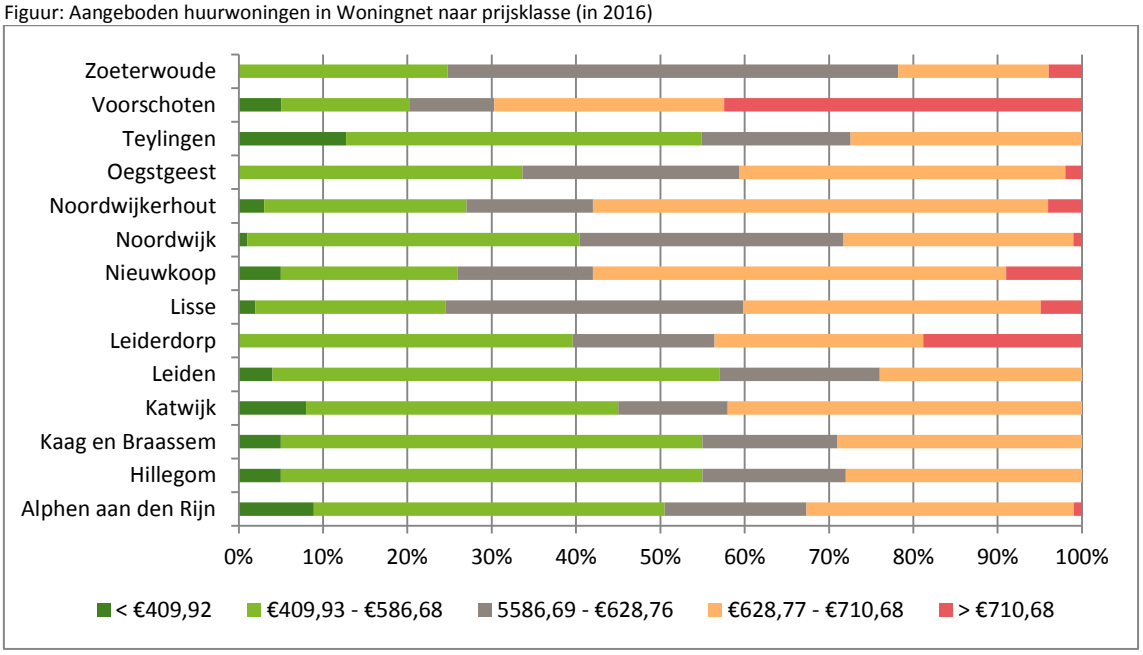
Gegevens Woningnet 2016 - het actuele tekort

Enkele gegevens

In 2016 zijn 4.098 huurwoningen opnieuw verhuurd. Een deel is via bemiddeling verhuurd aan een urgent woningzoekende. Dan gaat het om ruim 1.000 woningen. 3.060 woningen zijn via publicatie verhuurd. Op vrijkomende woningen kwamen gemiddeld 84 reacties.
In totaal staan bij Woningnet 82.112 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan waren er 19.137 actief (23%).

Door onder andere passend toewijzen is de samenstelling naar prijsklasse van de verhuurde woningen essentieel.

Figuur: Aangeboden huurwoningen in Woningnet naar prijsklasse (in 2016)



Bron: Woningnet Holland Rijnland.

Uit de gegevens blijkt dat in 2016 veel woningen zijn aangeboden met een huurprijs boven € 628; rond 40%. Dit is boven de aftoppingsgrens. Daarmee zouden deze woningen niet beschikbaar zijn voor passend toewijzen. Meerdere corporaties bieden echter deze woning met een aangepaste huurprijs aan als passend toewijzen aan de orde is.
Tussen 70% en 75% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Het aanbod woningen onder de aftoppingsgrens is dan ook relatief beperkt.

Actuele marktdruk
Er zijn meerdere indicatoren die iets over de marktdruk zeggen. We hebben deze indicatoren geanalyseerd op zeggingskracht. Wij hebben daarbij de volgende keuzes gemaakt:

- Inschrijfduur bij toewijzing is traditioneel een veel gekozen criterium. Dit criterium zegt echter weinig over de actuele marktdruk. Het geeft vooral aan hoe het systeem van inschrijving en opbouw van inschrijfduur werkt. Hier hebben we dan ook niet mee verder gewerkt als maat.

De normen waar we mee gewerkt hebben, zijn:

- We hebben gekeken naar het aantal reacties per woning. Meer reacties zou meer druk betekenen op de woningmarkt. Keerzijde is dat het aantal reacties mede afhankelijk is van een aantal factoren.
    - Het aantal reacties is afhankelijk van het ‘wervingsgebied’ van woningen. In een kleine gemeenschap zullen daardoor minder mensen reageren dan in een stedelijk gebied.
    - Het gedrag tussen groepen woningzoekenden verschilt. Jongeren reageren vaker en minder gericht, terwijl senioren doorgaans zeer kritisch hun wens afwegen. Bovendien wordt het aantal reacties vertekend door weigeringen die er tegenover staan. De weigeringen geven ook inzicht in de druk op de markt. Door reacties te delen op het aantal weigeringen bij het aanbieden van de woning, ontstaat een ‘zuivere reactiegraad’. In andere regio’s wordt als kritische grenswaarde voor deze zuivere reactiegraad 20 reacties gerekend: meer reacties is een indicator voor spanning (bron: Enserve). Op regionaal niveau is op basis van het aantal reacties deze indicator laag: gemiddeld 84 reacties op een aangeboden woning staan tot ruim

zes weigeringen: gemiddeld dus 14 reacties per aangeboden woning. Overigens kiezen we ervoor om een dergelijke score lager dan 20 niet als indicator van ontspanning te zien.

- In de tweede plaats hebben we gekeken naar de slaagkans van woningzoekenden. In hoeverre is een woningzoekende in staat gebleken een woning te vinden in de regio? In de regio waren ruim 19.000 actief woningzoekenden, waarvan 16.000 uit de regio kwamen. Er zijn 3.000 woningen aan hen toegewezen. Hun slaagkans was daarmee in 2016 19%. Het stellen van een grens is arbitrair. Bij een grens van 20% zouden actief woningzoekenden gemiddeld vijf jaar zoeken. Dit hebben we als grenswaarde gehanteerd.
- De derde indicator is het aandeel reguliere toewijzingen (niet aan urgenten/bemiddelings-kandidaten). Als er verhoudingsgewijs meer via bemiddeling wordt aangeboden, kunnen we stellen dat er te weinig woningen waren voor de regulier woningzoekenden. In diverse prestatieafspraken binnen en buiten de regio wordt vaak een norm gehanteerd van maximaal 20% via bemiddeling verhuren. In Holland Rijnland was dit in 2016 27%.

Berekening regionale schaarste

De drie normen zijn in onderlinge samenhang beoordeeld om te komen tot een inschatting van het actuele tekort op de sociale huurmarkt. Dit hebben we primair op regionaal niveau gedaan, om daarmee een zo stabiel mogelijk beeld te creëren. Als we dit op een te laag schaalniveau zouden analyseren zouden uitschieters de uitkomsten bepalen.

Technische toelichting: elke norm is uitgedrukt in een afwijking ten opzichte van de gestelde norm: bij gemiddeld 22 zuivere reacties zou dit tot uitdrukking komen in een getal 1,1 (22 gedeeld door de norm van 20). De optelling van de drie normen is gemiddeld, waardoor een gemiddelde score van spanning ontstaat. Deze bedroeg voor de regio 1,05. Bij een score van 1 zou er volgens de gestelde normen geen schaarste zijn. Op basis van het aantal vrijgekomen woningen kunnen we bepalen wat nodig zou zijn geweest om de score 1 te halen. Dat aantal vrij te komen woningen is via een gemiddelde mutatiegraad vertaald naar de totale woningvoorraad. Vergelijking met de huidige voorraad laat het tekort zien.

Indicatoren schaarste sociale huur in de regio op basis van gegevens 2016

	Zuivere reactiegraad	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans
Grenswaarde	20	80%	20%
Score	14	73%	19%
Verhoudingsgetal	1	1,10	1,05

Bron: Woningnet Holland Rijnland.

Het gemiddelde verhoudingsgetal voor de regio is 1,05. Er waren in 2016 4.100 toewijzingen in de bestaande voorraad. Om op een verhoudingsgetal van 1 uit te komen zouden dit er 4.300 moeten zijn. Bij een mutatiegraad van 6,5% vertalen 200 extra beschikbaar komende woningen zich naar 3.000 woningen.

Verdeling naar de gemeenten

Alle indicatoren zijn ook bepaald voor de gemeenten. Daar is vervolgens niet dezelfde berekening toegepast, want dan zou het eerdergenoemde bezwaar van uitschieters zich voordoen. Het regionale getal is verdeeld over de gemeenten op basis van de lokale verhoudingsgetallen. Dit levert het volgende resultaat per gemeente.

Overzicht uitwerking vergelijkbaar gemaakte indicatoren per gemeente ten aanzien van schaarste sociale huur op basis van verhuurgegevens 2016

	Zuivere reactiegraad	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans	Gemiddelde indicator	Aantal vrijgekomen woningen	Indicatie schaarste
Alphen aan den Rijn	1,00	1,13	0,90	1,01	1006	82
Hillegom	1,00	1,18	1,04	1,07	148	105
Kaag en Braassem	1,00	1,14	0,79	0,98	173	0
Katwijk	1,00	1,08	0,98	1,02	417	82
Leiden	1,00	1,07	1,29	1,12	1128	1324
Leiderdorp	1,00	1,01	1,16	1,06	200	113
Lisse	1,00	1,51	0,87	1,13	188	235
Nieuwkoop	1,00	1,21	0,74	0,98	100	0
Noordwijk	1,26	1,23	1,93	1,47	104	485
Noordwijkerhout	1,00	1,27	1,28	1,18	120	216
Oegstgeest	1,00	1,00	0,70	0,90	147	0
Teylingen	1,06	1,00	1,51	1,19	173	325
Voorschoten	1,00	1,00	0,61	0,87	132	0
Zoeterwoude	1,00	1,00	1,25	1,08	62	51

Bron: Woningnet Holland Rijnland, bewerking Companen.

Prognose inkomensdoelgroepen

Naast de huidige schaarste hebben we gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van inkomensgroepen. De huidige opbouw van de inkomensgroepen in de regio is als volgt:

Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland Rijnland 2017

	Totaal	In de sociale huur	
Huurtoeslaggroep	60.600	27.900	47%
Tot € 36.165	46.150	15.300	25%
Vanaf € 36.165	148.600	16.850	28%
Totaal	**255.350**	**60.050**	**100%**

Bron: Gemeentemonitor Waarstaatjegemeente, CPB, bewerking Companen

In de sociale huur wonen verhoudingsgewijs veel lagere inkomens. Van de huurders heeft bijna de helft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 28% woont met een inkomen boven de EU-inkomensgrens van € 36.165 in de sociale huur. Hiervan heeft 22% een inkomen boven de grens van € 40.000.

De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is doorgerekend op basis van de WBR-prognose tot 2030. Deze prognose is voor deze groep het meest geëigend vanwege hun sociale binding. Daarbij zijn twee economische prognoses naast elkaar geplaatst: 0% inkomensgroei en 1.2% inkomensgroei.
Dit leidt tot de volgende verschuiving in de inkomensdoelgroepen:

Ontwikkeling inkomensgroepen in de regio Holland Rijnland 2017 - 2030

	2017	2030 - 0% groei	2030 - 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslaggroep	60.600	66.500 (+5.900)	63.100 (+2.500)	56.100 (-4.500)
Tot € 36.165	46.150	50.100 (+3.950)	47.500 (+1.350)	42.400 (-3.750)
Vanaf € 36.165	148.600	160.900 (+12.300)	166.900 (+18.300)	179.000 (+30.400)
Totaal	**255.350**	**277.500 (+22.150)**	**277.500 (+22.150)**	**277.500 (+22.150)**

Bron: Gemeentemonitor Waarstaatjegemeente, CPB, bewerking Companen

Wij hebben dit uitgewerkt naar situatie in de sociale huursector, uitgaande van gelijke verdeling van inkomensgroepen over de huur- en koopsector. Ook hebben we een variant toegevoegd met vermindering van scheefheid.

Bewoning sociale huurvoorraad door verschillende inkomensgroepen, met doorvertaling naar 2030 bij gelijkblijvend aandeel per inkomensgroep in de sociale huur in de regio Holland Rijnland 2017 - 2030

	2017	2030 - 0% groei	2030 – 0,4% groei	2030 - 1,2% groei
Huurtoeslaggroep	27.900	30.900	29.250	26.050
Tot € 36.165	15.300	16.700	15.900	14.200
Vanaf € 36.165	16.850	18.300	18.950	20.300
Totaal	**60.050**	**65.900 (+5.850)**	**64.100 (+4.050)**	**60.550 (+500)**
Vanaf € 36.165 (kwart minder scheefheid)		*13.700*	*14.200*	*15.200*
Totaal (bij een kwart minder scheefheid)		***61.300 (+1.250)***	***59.350 (-700)***	***55.450 (-4.600)***

Bron: Gemeentemonitor Waarstaatjegemeente, CPB, bewerking Companen

Bij meer inkomensgroei blijft de behoefte aan sociale huur min of meer gelijk. Bij beperkte inkomensgroei groeit de behoefte aan sociale huurwoningen nog aanzienlijk. Het terugdringen van scheefheid zou zoden aan de dijk zetten. Door een effectiever gebruik van de woningvoorraad door de doelgroep zouden minder sociale huurwoningen nodig zijn. Echter 25% minder scheefheid betekent een forse verschuiving.

Op basis van huidige inzichten lijkt een variant van 0,4% inkomensgroei en gelijkblijvende scheefheid het meest waarschijnlijk. In dat geval zijn tot 2030 ruim 4.000 sociale huurwoningen extra nodig, vanuit de ontwikkeling van inkomensgroepen.

INDICATIEVE Vertaling naar de gemeenten

Het overzicht van de behoefte aan sociale huurwoningen is **ZEER INDICATIEF** (vanwege de regionale werking van Woningnet en de markt) vertaald naar de gemeenten. Dit leidt tot het volgende indicatieve overzicht:

Indicatieve behoefteontwikkeling sociale huur in de regio Holland Rijnland 2017 - 2030

	Huidige sociale huur	Indicatie behoefte-ontwikkeling 2030 bij 0% inkomensgroei	Indicatie behoefte-ontwikkeling 2030 bij 0,4% inkomensgroei	Indicatie behoefte-ontwikkeling 2030 bij 1,2% inkomensgroei
Alphen aan den Rijn	11.766	+1.265	+885	+125
Hillegom	2.206	+200	+120	-40
Kaag en Braassem	2.940	+260	+180	+20
Katwijk	6.967	+790	+560	+110
Leiden	16.202	+2.310	+1.885	+1.040
Leiderdorp	2.944	+90	+10	-140
Lisse	2.860	+240	+150	-20
Nieuwkoop	2.324	+160	+95	-30
Noordwijk	2.144	+140	+70	-60
Noordwijkerhout	2.009	+110	+50	-60
Oegstgeest	1.557	+85	+25	-90
Teylingen	3.194	+250	+150	-40
Voorschoten	2.395	-50	-120	-265
Zoeterwoude	545	0	-15	-45

Bron: Gemeentemonitor Waarstaatjegemeente, CPB, bewerking Companen

Bijlage 3: Onderbouwing behoefte woonmilieus

Woonmilieu-indeling en behoefte

Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus (Springco). In deze indeling onderscheidt zij negen soorten woonmilieus:

Deze buurt is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen een beetje op zichzelf, er is veel privacy

Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen

Deze ruime opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water en groen

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoerbevinden zich op enige afstand

Deze indeling heeft ook voor Holland Rijnland meerwaarde, al zijn niet al deze woonmilieus substantieel in de regio aanwezig. Wel zien we dat er in de verdeling een aantal statistische uitkomsten zijn die moeilijk te rijmen zijn met de praktijk; met name in de onderlinge vergelijking tussen woonmilieus. Met name in de gebieden buiten de steden doet deze situaties zich voor, waarbij de ene keer zeer gedifferentieerd is uitgewerkt in tegenstelling tot een andere kern. Ter illustratie wijzen we op de indeling van Hillegom (in vergelijking met o.a. Lisse), de indeling van Sassenheim en Voorhout, etc.

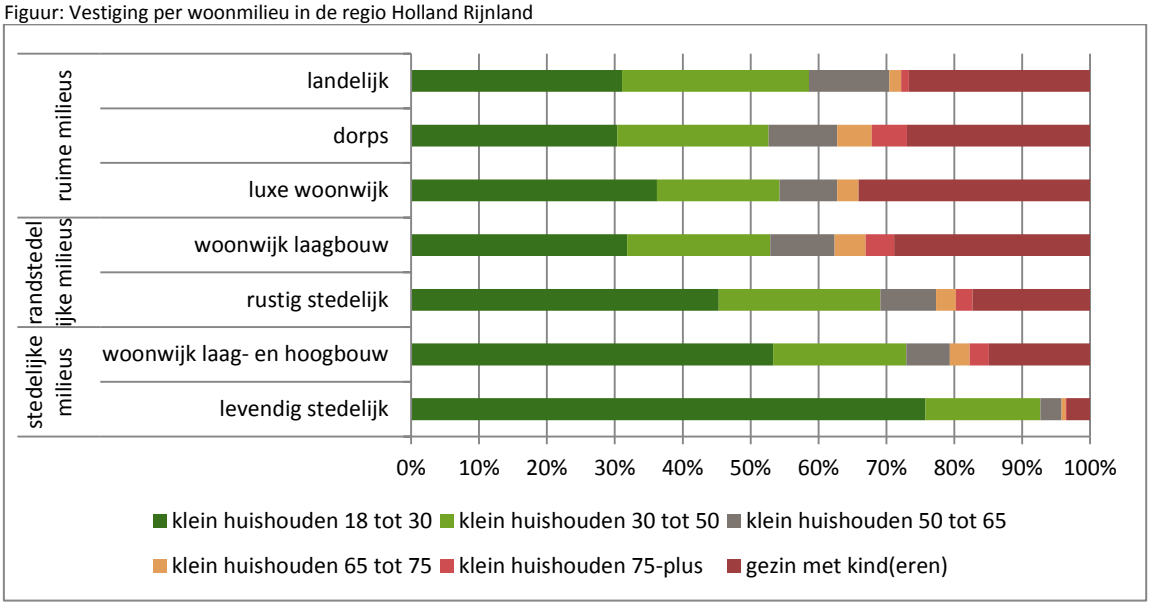
Om recht te doen aan de verschillen tussen kernen hebben we een aantal aanpassingen gedaan. Daarbij hebben we eerst het onderscheid gemaakt tussen het stedelijke gebied van Holland Rijnland en de niet-stedelijke gebieden. Onder stedelijk gebied zien we de as Noordwijk-Katwijk, Leiden e.o., Alphen aan den Rijn (stad). Voor de gebieden erbuiten hebben we aanpassingen voorgesteld. Hierbij maken we enkel onderscheid naar dorpse en landelijke woonmilieus. Hierbij volgen we Springco zo veel mogelijk.

Wat zij als 'landelijk' typeren hebben we overgenomen. Dorpen die een verdere verfijning kenden, hebben we ingedeeld als dorps (lijkt het meest recht te doen in de onderlinge vergelijking).

De woonmilieus zijn vervolgens als volgt verdeeld over de regio.

Voor de toekomstige behoefte aan deze woonmilieus hebben we gekeken naar het vestigingsprofiel. Hieruit blijkt welke woonmilieus bij welke groepen in trek zijn. Dat geeft voor de woonmilieus het volgende beeld van vestiging:

Figuur: Vestiging per woonmilieu in de regio Holland Rijnland



Bron: CBS-microdata 2006 - 2016.

Over het algemeen zien we dat met name jonge huishoudens actief zijn op de woningmarkt. Dit is een landelijk gegeven. Ouderen (65-plus) zien we nauwelijks bewegen. Onderscheiden naar woonmilieus zien we dat kleine huishoudens tot 30 jaar vooral in stedelijke woonmilieus gaan wonen. Gezinnen met kinderen verhuizen juist vaak naar de stadsrand, luxere woonwijken, dorpse en landelijke woonmilieus.

Op basis van de provinciale prognose zien we welke groepen in omvang groeien of krimpen. Dat geeft een richting aan voor de omvang van de toekomstige verhuisstromen. Tegelijkertijd zien we dat de huidige verhuisstromen ook zijn ingegeven door substitutie-effecten; mensen verhuizen naar een ander (aanpalend) woonmilieu omdat daar sneller aanbod beschikbaar is. Voor de provincie Zuid-Holland heeft Companen deze substitutie-effecten beschreven.
Dit betekent dat de vraag naar een specifiek woonmilieu niet als absoluut moet worden gezien. Als aan de vraag naar een specifiek woonmilieu niet kan worden voldaan, kan een woonmilieu dat er sterk op lijkt een goed alternatief bieden. Het levendig stedelijk en woonwijk laag- en hoogbouw woonmilieu zijn woonmilieus die in grote mate dezelfde groepen aantrekken, en vaak gelijkenissen vertonen op het punt van de aanwezigheid/nabijheid van specifieke voorzieningen. Dit geldt in zekere zin ook voor het rustig stedelijk en woonwijk laagbouw woonmilieu. En voor het luxe woonwijk, dorps en landelijk woonmilieu.
Uiteraard moet worden aangetekend dat alleen het woonmilieu niet voor iedere woningzoekende doorslaggevend is. Vaak zal men ook om andere redenen voor een woonlocatie kiezen (nabijheid van familie, afstand tot werk etc.). En in het geval van de dorpse woonmilieus speelt juist dat plaatsen met hetzelfde woonmilieu vaak *niet* inwisselbaar zijn, omdat men kiest om in een specifiek dorp te wonen.

Om deze redenen hebben we de woonmilieus gekwantificeerd op clusterniveau van enkele woonmilieus. Dit hebben we steeds gelinkt aan de absolute aantallen per gemeente, zoals uit de WBR naar voren komt. We hebben de vraag van verschillende groepen naar de woonmilieus naar de toekomst toe vertaald door hierop de demografische trends vanuit de WBR, met vergrijzing en ontgroening, te projecteren. Deze projectie is naar rato van de belangstelling van verschillende groepen voor het betreffende woonmilieu.

Indicatie aanvullende behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland obv WBR, per gemeente 2017 - 2030

	Binnenstad Levendig stedelijk Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk Woonwijk laagbouw	Luxe woonwijk Dorps Landelijk	Totaal
Hillegom			770	780
Lisse			860	860
Noordwijk		400	380	780
Noordwijkerhout			420	420
Teylingen			1.070	1.070
Holland Rijnland Noord		**400**	**3.510**	**3.910**
Katwijk		1.760	1.030	2.790
Leiden*	5.790	2.390		8.180
Leiderdorp	150	260		410
Oegstgeest		500		500
Voorschoten		-240		-240
Zoeterwoude			10	10
Holland Rijnland West	**5.940**	**4.670**	**1.040**	**11.650**
Alphen aan den Rijn	1.900	1.440	1.470	4.810
Kaag en Braassem			940	940
Nieuwkoop			810	810
Holland Rijnland Oost	**1.900**	**1.440**	**3.220**	**6.560**
HOLLAND RIJNLAND	**7.840**	**6.500**	**7.770**	**22.120**

* Eventuele aanvullingen voor bovenregionale vraag, moet in afstemming met woonmilieus waar bovenregionaal behoefte aan is. Dit vergt nadere afstemming.

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen .

De aanvullende behoefte aan woonmilieus verschillen tussen de gemeenten en tussen de subregio's, vanwege het karakter van de verschillende delen van de regio. In Noord is rond 90% van de behoefte gericht op dorps wonen. In de westelijke subregio is meer dan de helft van de behoefte gericht op stedelijke woonmilieus. 40% richt zich op de stedelijke woonwijken. In de subregio Oost is het beeld het meest divers, al richt de behoefte zich hier voor 50% op dorpse/landelijke woonmilieus, 30% op stedelijke milieus en 20% op stedelijke woonwijken.

Indicatieve verdieping behoefte over verschillende woonmilieus per gemeente

Substitutiegedrag van woonconsumenten, onderlinge vervangbaarheid van woonmilieus maken een verdere verfijning van de behoefte aan woonmilieus niet meer dan zeer indicatief. Bovendien is de broninformatie om de behoefte in beeld te brengen beperkt representatief. De uitwerking per gemeente en verdieping naar meerdere woonmilieus zijn dus indicatief. Dit leidt tot de volgende verdeling:

Indicatieve verdieping behoefte woonmilieus per gemeente

Indicatie verdiepende behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland obv WBR, per gemeente 2017 - 2030

	Binnenstad Levendig stedelijk	Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk	Woonwijk laagbouw	Dorps	Landelijk	Totaal
Hillegom					780		780
Lisse					860		860
Noordwijk			400		380		780
Noordwijkerhout					420		420
Teylingen					1.070		1.070
Holland Rijnland Noord			**400**		**3.510**		**3.910**
Katwijk				1.760	1.030		2.790
Leiden	2.590	3.200	1.170	1.220			8.180
Leiderdorp		150		260			410
Oegstgeest				500			500
Voorschoten				-240			-240
Zoeterwoude					10		10
Holland Rijnland West	**2.590**	**3.350**	**1.170**	**3.500**	**1.040**		**11.650**
Alphen aan den Rijn	450	1.450	390	1.050	1.420	50	4.810
Kaag en Braassem					950	-10	940
Nieuwkoop					760	50	810
Holland Rijnland Oost	**450**	**1.450**	**390**	**1.050**	**3.130**	**90**	**6.560**
HOLLAND RIJNLAND	**3.040**	**4.800**	**1.960**	**4.550**	**7.680**	**90**	**22.120**

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen .

Bijlage 4: Systematiek (sub)regionale afstemming

Deze bijlage is overgenomen van de RWA 2013.

Uitgangspunten van de planlijst

Bij de kwalitatieve afweging van plannen die in subregio's plaatsvindt, worden in elk geval de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

a. Ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied; in de Greenport kan ook sprake zijn van ligging van plannen aangrenzend aan bestaand stads- en dorpsgebied, conform de locaties die onderdeel uitmaken van het Afsprakenkader tussen provincie Zuid-Holland en de zes bollengemeenten; hiermee geeft de provincie goedkeuring aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid; daarnaast zal er sprake zijn van locaties (al dan niet geclusterd) in het buitengebied voor de bouw van Greenportwoningen, die vanwege hun eigen dynamiek onafhankelijk van een programmering (maar wel daarin opgenomen) kunnen worden ontwikkeld.
b. Passende ontsluiting voor verschillende middelen van vervoer aanwezig of te ontwikkelen.
c. Aanvullende kwaliteit op bestaande lokale en subregionale productmarktcombinaties (waaronder het aandeel sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) en woonmilieus.

Opbouw van de planlijst

De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is.

Categorie 1: direct uitvoerbaar (tot 2020)

- onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of
- vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of
- projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie, mits - Totaal passend in WBR 2016.

--> geen (sub)regionale afstemming nodig.

Categorie 2: benutten actuele kansen (tot 2020)

Uitwisselbaar met categorie 1 als daar plannen vertragen:

- onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/ investeerder en/of
- onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of
- bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorbereiding' en/of
- nieuwe initiatieven.

2a: benutten actuele plannen, totale capaciteit passend binnen WBR2016

--> geen (sub)regionale afstemming nodig want passend binnen WBR2016.

2b: benutten actuele plannen, niet passend binnen WBR2016

--> (sub)regionale afstemming nodig.

Categorie 3: in meerdere opzichten onzeker (2012-2029 en verder)

Uitwisselbaar met categorie 1 en 2 bij onvoorziene kans:

- plannen na 2020;
- plannen met ten minste de status van 'visie' of 'optie';
- uitgefaseerde of voorgenomen plannen;
- nieuwe initiatieven;
- planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2016.

--> (sub)regionale afstemming nodig.

Categorie 4: plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden

Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en moeten passen binnen bandbreedte WBR/BP. Het gaat hier primair om kwalitatieve afstemming; alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde.

4a: projecten voor een bovenregionale vraag

Een aantal projecten in deze categorie voorziet, volgens provincie en regio, in een bovenregionale vraag:

- 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.

--> (sub)regionale en bovenregionale afstemming nodig.

4b: projecten voor een (sub)regionale vraag

Woningbouwplannen voor de volgende projecten hebben een (sub)regionale functie:

- A4/W4;
- Oude Rijnzonelocaties in de invloedssfeer van Stedenbaanstations;
- Valkenburg.

--> subregionale afstemming nodig.

Bijlage 5: Optimalisatie benadering plancapaciteit

Het motto van deze RWA is 'kwaliteit voor kwantiteit'. Een voldoende aantal woningen is daarbij een randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte.
Voor de kwantitatieve afweging werken de gemeenten in Holland Rijnland sinds de Regionale Woonagenda van 2013 volgens een vaste systematiek van (sub)regionale afstemming (zie bijlage 4). De regio wil deze systematiek vasthouden. Concreet betekent dit dat plannen worden getoetst aan de aantallen volgens een bandbreedte van verschillende behoefteramingen. Een optimalisatie van deze aanpak is gewenst. In de praktijk lopen we namelijk tegen enkele bezwaren aan rond deze benadering, waardoor planontwikkeling achterblijft bij de behoefte:

- In de eerste plaats rekenen we momenteel in de afstemming van woningbouwplannen met een korte ontwikkelperiode van circa vijf jaar vooruit. De Ladder voor duurzame verstedelijking rekent echter met bestemmingsplanperioden van 10 jaar. Een *verlenging van de afstemmingstermijn* zou derhalve logisch zijn. En omdat de looptijd van deze RWA 3 jaar bedraagt, zullen de komende 3 jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden: dus 3 + 10 jaar. Een planningshorizon tot 2030 is derhalve een logischer afstemmingstermijn.
- In de tweede plaats *blijft de planrealisatie achter bij de planning* van woningbouwprojecten. We zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen volgens vaste termijnen zijn ingepland, maar doorgaans gefaseerd tot ontwikkeling komen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte.
- In de derde plaats is de afgelopen jaren steeds duidelijker geworden dat de *Ladder voor Duurzame Verstedelijking* strikt wordt beoordeeld door de Raad van State. Een planoverschot (ongeacht of deze in de betreffende termijn realiseerbaar is) beperkt ontwikkelmogelijkheden voor nieuwe plannen. Alle plannen zullen in beginsel de Laddertoets moeten kunnen doorstaan; met name op uitleglocaties. Als hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden, groeit het risico op blokkade vanuit de Ladder.
- In de vierde plaats hebben diverse gemeenten bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie over realisatie van specifieke plannen. Voor veel gemeenten zijn hieraan de nodige financiële consequenties verbonden. Het *honoreren van deze bestuurlijke afspraken* is derhalve noodzakelijk.

Los van deze overwegingen staan we stil bij de behoefteraming. De bandbreedte wordt momenteel bepaald door de Woningbehoefteraming (WBR, lokale gemeentelijke behoefte) en de Bevolkingsprognose (BP, op basis van plancapaciteit in combinatie met verwachte vestiging). Onze indruk is dat de BP een te zwaar accent legt op de plancapaciteit, waardoor we de uitkomsten in de praktijk vaak onvoldoende herkennen. Wij bepleiten daarom een aanvulling op deze prognose, uitgaande van bewezen marktopnamecapaciteit (aangeduid als BP+), waarbij meer rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke marktopnamecapaciteit, ook als er nog geen concrete plannen zijn. Deze systematiek werken we in 2018 samen met de provincie uit. Tot dat moment is de huidige BP voor ons leidend.

In het vervolg beschrijven we hoe we tegemoet willen komen aan de benoemde bezwaren: enerzijds door te werken met een ruimere planhorizon en realistische verwachtingen ten aanzien van planrealisatie (staffeling), anderzijds door bestuurlijke afspraken te honoreren en daarvoor een deel van de bandbreedte te benutten.

Werken met ruime planhorizon en realisatie-staffels

Omdat wij willen aansluiten bij de behoefte is het belangrijk om te zorgen dat voldoende plannen in ontwikkeling worden genomen. Wij willen plannen tijdig in procedure nemen, zodat we niet tegen ongewenste vertraging in planontwikkeling oplopen als gevolg van proceduretijd. We kijken hiertoe binnen de planperiode van deze RWA vooruit naar 2030. Daarbij kiezen we voor een afweging van plannen die recht doet aan de daadwerkelijke realisering van plannen. Hierbij volgen we een staffel van verwachte planrealisatie. De staffel is gebaseerd op ervaringen, zij het met enige voorzichtigheid omdat we ook geen overprogrammering wensen. De staffeling is als volgt:

Staffeling verwachte planrealisatie bij verschillende woningbouwplannen

	2017 - 2022	2022 - 2030
Categorie 1	100%	75%
Categorie 2a	90%	70%
Categorie 4	100%	75%

Als algemene regel hierbij geldt: hoe dichterbij in tijd hoe zekerder, hoe juridisch 'harder' hoe zekerder. De komende jaren willen we op basis van monitoring vanuit de praktijk deze percentages in samenwerking met de provincie verfijnen.

Toevoeging van categorie 4

Door toepassing van de staffeling is er binnen de bandbreedte van de WBR / BP in de regio ruimte voor toevoeging van de categorie-4-plannen. Deze plannen hebben in belangrijke mate een bovenlokaal karakter. Dit rechtvaardigt een alternatieve benadering voor de categorie-4-plannen. Wij zullen daarom een deel van de plancapaciteit in de regio reserveren voor toevoeging van deze plannen. Dan gaat het om 10.550 woningen die in categorie-4 zijn opgenomen. Van de bijna 30.000 nog toe te voegen woningen zouden er 10.550 hiervoor afgezonderd moeten worden: ponds-pondsgewijs in mindering gebracht op de subregionale BP. Dit biedt het volgende beeld per subregio:

Verdeling regionale woningbouwopgave 2017 - 2030 op basis van BP, rekening houdend met honoreren bestuurlijke afspraken en fasering volgens staffel van bekende plancapaciteit

	BP	Plan-capaciteit categorie 4	Naar rato BP verdelen van categorie 4	Restant BP (minus rato bestuurlijke afspraken)	Bestuurlijke afspraken (cat.4)	Restant BP (inclusief bestuurlijke afspraken)	Plan-capaciteit 1, 2a en 4	Gefaseerde plan-capaciteit 1, 2a en 4	Restant ruimte
Noord	10.080		-3.760	6.320	1.810	8.130	6.590	5.810	**2.320**
West	12.080		-4.500	7.580	5.380	12.960	12.700	11.770	**1.190**
Oost	6.120		-2.280	3.840	3.350	7.190	7.380	6.580	**610**
Totaal	**28.280**	**10.544**	**-10.540**	**17.740**	**10.540**	**28.280**	**26.670**	**24.160**	**4.120**

Bron: BP provincie Zuid-Holland, planmonitor, bewerking Companen

Buiten de nu bekende categorie 1, 2a en 4-plannen is er ruimte voor toevoeging van maximaal 4.120 woningen: 2.320 in Noord, 1.190 in West en 610 in Oost.

Deze benadering draagt bij aan een snelle realisatie van plancapaciteit, en houdt rekening met daadwerkelijke realiseerbaarheid van plannen. Bovendien biedt het daarmee de ruimte om in de subregio's in te zetten op kwalitatieve sturing.

Bijlage 6: Samenvatting Apollo 2017 Leiden

Het Woonwensenrapport laat zien dat er (in 2016) 32.100 voltijdstudenten studeren in Leiden.

7.400 studenten studeren in Leiden, maar wonen in andere stad. 14.200 studenten zijn uitwonend in Leiden en studeren in Leiden (primaire doelgroep) of studeren in een andere stad (secundaire doelgroep)

In Leiden is de spanningsindicator (fors) gestegen. Dat houdt in dat er meer en meer sprake is van een relatief krappe woningmarkt voor studenten (Net als in Almere, Amsterdam, Eindhoven, Rotterdam, Den Bosch, Utrecht en Zwolle). DUWO laat weten dat dit nog moet worden onderzocht, maar dat dit waarschijnlijk in belangrijke mate wordt veroorzaakt door ontwikkelingen op de particuliere markt waarbij in toenemende mate eenheden voor studenten worden omgebouwd naar (duurdere) appartementen.

Ontwikkeling (en bandbreedte) van de primaire en secundaire doelgroep in Leiden:

LEIDEN	Stand 2016 - 2017	Ontwikkeling tot 2024 – 2025 ONDERGRENS	Ontwikkeling tot 2024 – 2025 BOVENGRENS
Primaire doelgroep	10.900	20	1.050
Secundaire doelgroep	3.320	-130	-10
TOTAAL	14.220	-110	1.040

Studenten in Leiden zijn volgens het woonwensenonderzoek redelijk tevreden met hun woonlasten en zijn bereid gemiddeld 40 Euro meer te betalen voor hun huidige woonruimten dan zij nu betalen.

In Leiden is volgens ABF/Kences een potentiële uitbreidingsbehoefte in 2024/2025 tussen 2.500 en 3.650 eenheden. Dit sluit goed aan bij de in de samenwerkingsovereenkomst van juli 2017 opgenomen doelstelling om 2.700 extra eenheden voor studenten te realiseren in 2024

Aantal internationale studiepuntmobiele studenten en internationale diploma studenten in Leiden (stand september 2016) volgens ABF/KENCES:

LEIDEN	Aantal studiepuntmobiele studenten	Aandeel Studiepuntmobiele studenten	Aantal internationale diplomastudenten	Aandeel internationale diplomastudenten
	310	0,9%	2.010	6,2%

De **recente universitaire overzichten** met de gegevens over instroom en ingeschreven studenten (informatie BB/BV/Informatiemanagement van 23 10 2017) laten het volgende zien:

Ingeschreven (voltijdse diploma) studenten Leiden:

2017 BA	2017 MA	2017 Totaal	2016 BA	2016 MA	2016 Totaal
14.214	9.180	23.394	13.865	8.979	22.844

Instroom (voltijdse diploma) studenten Leiden:

	2017 NED	2017 EER	2017 Niet EER	2017 Onbekend	2017 Totaal	2016 NED	2016 EER	2016 Niet EER	2016 Onbekend	2016 Totaal
BA	3.495	323	76	8	3.902	3.508	149	40	9	3.706
MA	2.423	560	179	1	3.163	2.522	462	179	2	3.165
Totaal	5.918	883	285	9	7.065	6.030	611	219	11	6.871

Bijlage 7: Verwachte uitstroom intramurale instellingen voor maatschappelijke zorg

In deze bijlage is een aantal tabellen en conclusies overgenomen uit het HHM-rapport 'Inventarisatie Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang van Regio Holland Rijnland' van 2 oktober 2017, welke is uitgevoerd op opdracht van centrumgemeente Leiden. Hierbij is de originele tabelnummering aangehouden.

Tabel 1: Aard en omvang indicaties voor Beschermd Wonen regio Holland Rijnland (peildatum 31 december 2016)

Aard indicaties	Omvang
Zorg in natura	465
Persoonsgebonden budget	77
Wachtlijst	111
Onbekend	2
Totaal	655

Bron: HHM.

Tabel 2. Prognoses- inzage in uitstroommogelijkheden Beschermd Wonen. Percentages zijn afgerond op 5%

Aanbieder	aantal plaatsen	< 1 jaar	< 3 jaar	< 5 jaar	> 5 jaar/niet
Kwintes	10	20%	70%	0%	10%
Prodeba	33	0%	100%	0%	0%
Haardstee	19	0%	10%	10%	80%
Rivierduinen	237	0%	20%	20%	60%
Cardea	25	0%	100%	0%	0%
Binnenvest BW	76	5%	40%	0%	55%
Steenrots	15	0%	0%	65%	35%
s Heerenloo	18			50%	50%
Totaal	**433***	**1%**	**35%**	**14%**	**50%**

* Dit betreft 433 plaatsen bij de genoemde aanbieders, geen personen. In de regio zijn 655 personen met een BW-indicatie, waarvan 111 op de wachtlijst. Zie tabel 1.

Bron: HHM.

Tabel 3. Prognoses - uitstroom naar zelfstandige woonruimte

Aanbieder	Aantal plaatsen	Prognose uitstroom per jaar naar zelfstandige woonruimte	N direct gereed voor uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Kwintes	10	3 à 4	0
Prodeba	33	6	3
Haardstee	19	±2	0
Rivierduinen	237	±30	0
Cardea	25	±6	± 2/3
Binnenvest BW	76	20	incidenteel
Steenrots	15	2	0
s Heerenloo	18	1 à 3	0
Totaal	**433**	**± 75**	**± 5 tot 6**

Bron: HHM.

Tabel 4. Prognoses – inzage in uitstroommogelijkheden Opvang (vanwege grote aantallen uitgesplitst naar locaties; peildatum mei/juni 2017)

Soort maatschappelijke opvang	Aantal plaatsen	Prognose uitstroom per jaar naar zelfstandige woonruimte	N direct gereed voor uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Crisisopvang	19 woningen	75	speelt
Hotel	3 appartementen		
Dag- en nachtopvang (73)	82	± 180-220	25%
Doorstroom-kamers (9)			
Jongeren-opvang	6 plekken	12	
Totaal	**110**	**± 270-310**	**± 20**

Bron: HHM.

Conclusies

1. Het huidig aanbod en de diverse relevante subgroepen die hiervan gebruik maken

- De spreiding van de bevolking binnen de regio Holland Rijnland is niet evenredig met de spreiding in herkomst van cliënten die zich melden voor Beschermd Wonen en in spreiding van het aantal plaatsen. Hoofdstuk 2 bevat relevante informatie voor de verschillende gemeenten in de regio over deze eventuele scheefgroei in relatie tot de toekomstige taakopgave.
  - De meeste cliënten die zich melden voor Beschermd Wonen zijn afkomstig uit de grotere gemeenten als Leiden en Alphen aan den Rijn. De instroom van cliënten uit kleinere gemeenten per jaar is beperkt. Ook vindt beperkt instroom plaats van buiten de regio.
  - De voorzieningen voor Beschermd Wonen liggen met name in de centrumgemeente Leiden en in een relatief kleine gemeente als Noordwijkerhout. Voor de gemeente Alphen aan den Rijn komt het aantal plaatsen relatief gezien meer overeen met de omvang van de bevolking in deze gemeente. De gemeente Katwijk en een aantal kleinere gemeenten in de regio heeft relatief gezien een kleiner aandeel voorzieningen in relatie tot het aantal inwoners.
- Het aanbod van Beschermd Wonen (bij de aanbieders die we in beeld hebben gebracht) is divers in de regio. In ruim de helft van alle voorzieningen is sprake van 24-uurs toezicht en nabijheid. Bij het overige deel gaat het om meer geambulantiseerde vormen van Beschermd Wonen die mogelijk al passen in een lokale infrastructuur. Ook zagen we variëteit in woonvormen.
- Onder de noemer 'Beschermd Wonen' wordt ondersteuning geboden aan een grote diversiteit in doelgroepen. Ook in de regio Holland Rijnland zien we deze diversiteit. Verschillende aanbieders richten zich specifiek op bepaalde groepen binnen het Beschermd Wonen.
- De Maatschappelijke Opvang is eveneens geconcentreerd in Leiden. Hier komt ook het grootste deel van de doelgroep vandaan. Daarbij valt tevens op dat een groot deel afkomstig is van buiten de regio.

2. Intramuraal wonen in de toekomst

De belangrijkste conclusies die we op basis van de uitgevoerde analyse kunnen trekken zijn:

- De diversiteit in doelgroepen vertaalt zich naar de mogelijkheden van uitstroom. Deze variëren sterk per aanbieder. Overall is er binnen de regio een grote groep cliënten die langer dan vijf jaar, al dan niet levenslang aangewezen blijft op verblijf binnen het Beschermd Wonen. Naar schatting van de aanbieder gaat het om de helft van de doelgroep.
- Tegelijkertijd ervaren aanbieders knelpunten als het gaat om het realiseren van uitstroom uit het huidige Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang onder meer op het terrein van vervolghuisvesting en ambulante ondersteuning (zie hierna). Bij het opheffen van deze knelpunten is meer uitstroom mogelijk.
- Er is op dit moment nog een grote mate van onzekerheid ten aanzien van de eventuele toegang tot de Wlz. Als toegang tot de Wlz mogelijk wordt, zal een deel van de doelgroep in Leiden hieronder gaan vallen. Het betreft cliënten die levenslang en levensbreed behoefte hebben aan permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid. Dit betekent dat gemeenten nog niet weten of zij ook voor deze cliënten de benodigde zorg moeten organiseren en dus ook contracteren.
- Naast de groep cliënten die voldoen aan de criteria van de Wlz is er in deze regio nog een groep cliënten die soms al decennia lang gebruik maakt van Beschermd Wonen. Deze mensen vallen niet noodzakelijkerwijs onder de Wlz criteria, maar hebben zodanig lang in Beschermd Wonen verbleven dat dit uitstroom zal bemoeilijken.

Deze combinatie van factoren maakt een exacte becijfering van wat er intramuraal nodig blijft lastig, maar de informatie per aanbieder bevat aangrijpingspunten voor verder beleid.

3. Extramuraal wonen in de toekomst

De inventarisatie heeft informatie opgeleverd over wat er nodig is in de toekomst:

- Er is behoefte aan meer variatie in het huisvestingsaanbod na Beschermd Wonen en Maatchappelijke opvang. Bij Beschermd Wonen is er bovenal sprake van een kwalitatieve mismatch. Hier is meer keuze ten aanzien van locaties en wijken en mogelijkheden dichtbij de voorziening gewenst. Verschillende doelgroepen hebben hierin verschillende behoeften. Bij de Maatschappelijke Opvang wordt er vooral kwantitatief een tekort ervaren.
- Daarnaast is er behoefte aan meer variatie in - en meer - andere geambulantiseerde woonvoorzieningen (meer of minder intensief, tijdelijke verblijfsplekken, Housing First) en een betere aansluiting met ambulante zorg (zorgaanbieders geven aan dat de uren en tarieven die zij toegewezen krijgen bij uitstroom een afremmende werking hebben op het uitstromen van cliënten, die daar vanuit ontwikkelperspectief wel aan toe zijn).
- Voor het organiseren van extramuraal wonen in de toekomst is relevant te kijken naar de huidige spreiding van voorzieningen. In onze eerdere conclusies gaven we aan dat de huidige Beschermd Wonenvoorzieningen onevenredig verdeeld zijn over de regio.
- Om de doorstroom te bevorderen en de uitstroom te borgen geven de zorgaanbieders een aantal suggesties.

Aanbeveling met betrekking tot huisvesting: vergroot keuzemogelijkheden en flexibiliteit woonaanbod

Naast het investeren in een adequate ambulante infrastructuur, is door de aanbieders aangegeven dat er behoefte is aan andere woonvormen om door- en uitstroom een extra impuls te geven. Daarbij gaat het om andere woonvormen dan de reguliere zelfstandige wooneenheden die veelal onderdeel uitmaken van de huidige contingentregeling. Het realiseren van passende huisvesting vergroot de mogelijkheden om cliënten die dit nu niet kunnen, wel door te laten stromen. Daarbij wordt in ieder geval aangegeven dat als er woonvormen worden toegevoegd/aangepast, het moet gaan om kleine, betaalbare woonvormen, bij voorkeur multifunctioneel en waar mogelijk ook van tijdelijke aard. Omdat het lastig blijft om te voorspellen wat precies waar nodig is, op welk moment en voor hoe lang, is het van belang om hierover continu in gesprek te blijven met elkaar. We adviseren:

- Organiseer structureel een drie-partijen overleg met zorgaanbieders, gemeenten en woningbouwcorporaties.
- Dit vereist ook binnen gemeenten structureel overleg tussen de beleidsambtenaren wonen en de beleidsambtenaren sociaal domein.

Deze aanbeveling raakt primair de actiepunten:

- Regionale opgave huisvesting
- Innoveren van de huidige ondersteuning en opvang