

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

**Nota van beantwoording en Wijzigingen
20 februari 2018**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	3
2	Overheden	3
2.1	Gemeente Alphen aan den Rijn	3
2.2	Gemeente Hillegom	4
2.3	Gemeente Kaag en Braassem - Zienswijze college	4
2.4	Gemeente Kaag en Braassem - Zienswijze gemeenteraad	7
2.5	Gemeente Katwijk	8
2.6	Gemeente Leiden	10
2.7	Gemeente Leiderdorp	13
2.8	Gemeente Lisse	15
2.9	Gemeente Nieuwkoop	15
2.10	Gemeente Noordwijk	17
2.11	Gemeente Noordwijkerhout	18
2.12	Gemeente Oegstgeest	18
2.13	Gemeente Teylingen	18
2.14	Gemeente Voorschoten	19
2.15	Gemeente Zoeterwoude	19
3	Huurdersorganisaties, corporaties, zorginstellingen en overige	20
3.1	Count Vastgoed	20
3.2	Ipse de Bruggen en Ipse de Bruggen Maatwerk	20
3.3	Holland Rijnland Wonen	23
3.4	Overleg samenwerkende ouderenorganisaties Alphen aan den Rijn (OSO)	23
3.5	De Binnenvest	25
3.6	Provincie Zuid-Holland – ambtelijke zienswijze	29
3.7	VNO NCW	34
3.8	Kennemerland Beheer B.V.	35

1 Inleiding

In deze Nota van Beantwoording en Wijzigingen zijn de zienswijzen en beschouwingen op de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 samengevat en beantwoord door het Dagelijks Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

Het concept van de regionale woonagenda is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur en vrijgegeven voor inspraak. Het concept heeft van 30 oktober tot en met 22 december 2017 ter inzage gelegen.

De zienswijzen en beschouwingen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een antwoord. Of de zienswijze of beschouwing leidt tot aanpassing van de concept Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, is in de beantwoording aangegeven.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de samenvattingen van de zienswijzen en beschouwingen opgenomen, waarbij een onderverdeling is gemaakt in overheden en huurdersorganisaties en corporaties. Er wordt verwezen naar paragrafen en/of pagina's in het concept van de regionale Woonagenda. Eventuele aanpassingen zijn hierin aangegeven.

2 Overheden

2.1 Gemeente Alphen aan den Rijn

Tekst zienswijze (1): Waarborg toepassing afwegingskader woningbouw

In de zienswijze worden provincie en regio opgeroepen om te waarborgen dat - bij de jaarlijkse beoordeling van de woningbouwplanning - het afwegingskader voor woningbouw wordt toegepast op de wijze zoals in de Regionale Woonagenda opgenomen is.

Reactie:

De regio is in overleg met de provincie met als doel dat het voorgestelde afwegingskader voortaan toegepast wordt. Deze actie is onderdeel van de uitvoeringsagenda. Hierin wordt opgenomen dat gekeken zal worden naar gerealiseerde migratiestromen en woningproductie / bewezen marktopnamecapaciteit. Indien de provincie de RWA vaststelt, zal de planlijst aan de hand van het afwegingskader beoordeeld worden door zowel de Regio Holland Rijnland als de provincie.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (2): Extra aandacht voor lage middeninkomens

De gemeente verzoekt om extra aandacht voor de groep huishoudens met een inkomen dat net te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. En wel door bij keuze 3 in de RWA ("Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is") concreter te formuleren welke keuze we maken om de kansen op passende woonruimte voor de lage middeninkomens te vergroten.

Reactie:

In de analyse wordt voldoende aandacht besteed aan deze doelgroep. In de uitvoering wordt verwezen naar de benodigde percentages en de mate waarin wordt voorzien in woningbouw voor lage middeninkomens is onderdeel van het afwegingskader. Dit echter zonder op gemeentelijk niveau een percentage te benoemen. Door dit nader uit te werken wordt realisatie van woningen voor deze doelgroep gestimuleerd.

Zienswijze leidt tot wijziging: in de RWA wordt per gemeente een richtinggevend percentage gegeven voor het benodigde aandeel woningen voor lage middeninkomens.

2.2 Gemeente Hillegom

De gemeente heeft geen zienswijze ingediend.

2.3 Gemeente Kaag en Braassem - Zienswijze college

Tekst zienswijze (1): Bestuurlijke afspraken

In de Regionale Agenda 2014 is de afspraak gemaakt dat iedere gemeente haar (boven)regionale plannen op basis van bestuurlijke afspraken realiseert en dit buiten de WBR of BP om. Bij deze aanvaarding is uitgegaan van de situatie dat de woningbouwopgave van Braassemerland als bovenregionaal werd aangemerkt en niet meetelde in de WBR en BP. Heden wordt ambtelijk door de provincie gesteld dat deze afspraak wordt nagekomen door de woningbouw in Braassemerland als afgestemd aan te merken. Echter, door deze woningbouw in 2017 plotseling mee te moeten tellen in de WBR en de BP, zijn andere plannen niet meer passend en kunnen wellicht geen doorgang vinden. Daar komt bij dat de wens van transformatie in dit gebied geïnitieerd is door de provincie zelf. De gemeente heeft daar slechts uitvoering aan gegeven waarna het bestemmingsplan Braassemerland is vastgesteld in 2008 en goedgekeurd door de Gedeputeerde staten in 2009, voordat de Ladder in de wet werd verankerd. Het volledig meetellen van de woningbouw in dit transformatiegebied is heden in een stadium dat de gemeente gebonden is aan privaatrechtelijke overeenkomsten met externe partijen. Het is voor de gemeente niet zonder meer mogelijk om nog een fasering in dit bestemmingsplan aan te brengen zonder dat dit grote financiële risico's of mogelijk wel contractbreuk tot gevolg heeft. Wij constateren hierin een inconsequentie door de Noordse Buurt in Nieuwkoop wel als categorie 4-plan niet onderbouwd te blijven beschouwen.

Gevraagd wordt om op pagina 25 op te nemen dat de voor Braassemerland gemaakte afspraken buiten de WBR-telling worden gehouden en de uitgangspunten waarop deze ontwikkeling is gebaseerd in stand blijven, zodat recht gedaan wordt aan de transformatieopdracht vanuit de provincie Zuid-Holland in het toenmalige Streekplan Zuid-Holland West.

Reactie:

De regio steunt de ontwikkeling van Braassemerland en de RWA biedt de ruimte voor deze ontwikkeling. De RWA voorziet erin dat Braassemerland de Ladder-toets kan doorstaan, doordat de behoefte onderbouwd wordt. Dit is van belang, omdat dit ook geldt voor plannen waar een bestuurlijke afspraak onder ligt. De RWA toont de behoefte aan via het afwegingskader, waarin de behoefteraming wordt vergeleken met de plancapaciteit. De plannen voor Braassemerland passen binnen de

behoefte. Daarbij geven we wel aan dat we de daadwerkelijke behoefte beter in kaart willen brengen, daartoe is in de RWA de uitwerking van “BP+-methodiek” opgenomen. Dit betreft het uitwerken van een methodiek, als variant op de BP, die meer recht doet aan de werkelijke woningbehoefte. Dit willen we samen met de provincie oppakken.

In aanvulling hierop nemen we in het uitvoeringsprogramma op:

- dat we de plancapaciteit die de gemeenten opvoeren vergelijken met de daadwerkelijke realisatie van de plannen. Dit kan leiden tot een reëlere woningbouwprogrammering van de verschillende gemeenten;
- dat we op regionaal niveau onderzoeken welke vertraging en planuitval in de realiteit plaatsvindt. Dit vertalen we in overleg met de provincie, in de realisatiestafel. Deze gaat thans uit van een beperkte vertraging en planuitval. Hierbij kijken we specifiek naar de subregio Oost.

Ter ondersteuning hieraan, stelt de regio voor dat de subregio Oost, nader in kaart brengt wat de te verwachten bovenregionale woningbehoefte in de subregio is om de plancapaciteit hierop aan te laten sluiten. Wij stellen voor dat de gemeente Kaag en Braassem daarvan de initiatiefnemer is, het eindresultaat eind 2018 gereed is en dat de regio en provincie bij de resultaten betrokken worden.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf ‘uitvoeringsagenda’ in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (2): Kwalitatief toetsingskader

In de gemeente zijn twee woonmilieus aanwezig: landelijk en dorps. Dit heeft als resultaat dat de gehele woningbouw van Braassemerland als dorps moet worden aangemerkt. In de huidige RWA blijven plannen voor suburbane woonmilieus achter bij de ondergrens van de behoefte. Het toetsingskader toepassend komt onze gemeente feitelijk niet meer aan kwalitatief wenselijke plannen in de kleine kernen, vanwege het ontbreken van suburbane woonmilieus. Dit terwijl er - mede vanuit leefbaarheid - behoefte is aan specifieke woningbouw in een aantal kernen anders dan in Braassemerland. Bovendien menen wij dat de woningbouw in Braassemerland, gelet op de grote van het gebied en de inrichting niet als dorps kan worden aangemerkt maar meer passend is binnen het suburbane leefmilieu. Onze bereikbaarheid ten opzichte van openbaar vervoer is ten opzichte van de stedelijke gemeenten (zoals Alphen) minder. Bij afstemming op de schaal van Holland Rijnland en prioritering van verschillende plannen, is het op basis van de concept woonvisie lastig om gezien de bereikbaarheid een kwalitatief wenselijk plan af te stemmen in de (sub)regio.

Gevraagd wordt:

- a. om met de regio en provincie naar oplossingen te zoeken om ook op geringe schaal bouwen in de kleine kernen (op basis van kwaliteit) te garanderen;
- b. om de woningbouw in Braassemerland aan te merken als subuurbaan;
- c. in het toetsingskader een oplossing te zoeken voor de betekenis van bereikbaarheid van kernen in een landelijke gemeente, door voor de verschillende woonmilieus kan ook een andere keuze te maken ten aanzien van bereikbaarheid.

Reactie:

- a. We herkennen het belang om op beperkte schaal woningbouw in alle kernen mogelijk te houden, ten behoeve van vitaliteit en woonwensen van de lokale inwoners. Het voorstel is om met de regio en provincie naar oplossingen te zoeken om ook op geringe schaal bouwen in de kleine kernen (op basis van kwaliteit) mogelijk te houden wordt in de uitvoeringsagenda opgenomen. Daarbij geldt ook, dat in de toepassing van het afwegingskader, plannen beoordeeld worden op de genoemde kwalitatieve aandachtspunten (bevordering doorstroming, opgave wonen en zorg, enzovoorts). Overigens zonder dat dit “afvalcriteria” zijn. Door de vitaliteit van kernen zo in het afwegingskader op te nemen, wordt ruimte geboden voor woningbouw in de kernen. Een aantal plannen in de kleine kernen is reeds in de planmonitor opgenomen.

De aandachtspunten worden benoemd als onderdeel van het afwegingskader. In de toepassing van het afwegingskader, dienen de plannen beoordeeld te worden op de genoemde kwalitatieve aandachtspunten (bevordering doorstroming, opgave wonen en zorg, enzovoorts).

De wijze waarop de kwalitatieve aandachtspunten in het afwegingskader toegepast worden, nemen we in de tekst over de toepassing van het afwegingskader op.

Zienswijze leidt tot wijzigingen, en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

In de tekst over de toepassing van het afwegingskader nemen we de wijze waarop de kwalitatieve aandachtspunten in het afwegingskader toegepast worden op.

- b. Het aanmerken van Braassemerland als dorps woonmilieu is geen resultaat van de analyse dat er twee woonmilieus aanwezig zijn, maar een feitelijke constatering. Suburbane woonmilieus zijn enkel als onderdeel van een stad te realiseren. Om deze reden kan ook niet gesteld worden dat het ontbreken van plannen voor suburbane woonmilieus in Kaag en Braassem, de reden is dat plannen achterblijven bij de ondergrens van de behoefte.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

- c. Plannen in een dorps woonmilieu, worden afgewogen tegen andere dorpse plannen. In deze onderlinge vergelijking is bereikbaarheid ten opzichte van openbaar vervoer relevant. Nabijheid van OV is overigens geen uitsluitcriterium.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (3): Staffeling

In de regionale woonvisie is een staffeling opgenomen van de verwachte planrealisatie.

Categorie 3-plannen (zachte plannen) werden tot dusver niet meegeteld bij de afstemming. Naast het meetellen van de categorie 4-plannen in de behoefte-raming is ook het meetellen van de categorie 2b- en 3-plannen een verdere beperking voor woningbouw. Gevraagd wordt om een passende oplossing.

Reactie: Categorie 2b en 3 zijn niet relevant voor de Ladder-onderbouw. Deze categorieën tellen niet meer mee in het afwegingskader. Dit was niet verwerkt in tabel 4.1. Dit wordt gecorrigeerd.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de RWA. Tabel 4.1 en bijlage 5 worden aangepast.

2.4 Gemeente Kaag en Braassem - Zienswijze gemeenteraad

Tekst zienswijze (1): De gemeenteraad is op de hoogte van het feit dat ook ons college van Burgemeester en Wethouders een zienswijze heeft ingediend en we sluiten ons daarbij aan, maar onze zienswijze richt zich meer specifiek op onze volksvertegenwoordigende rol en de wijze waarop wij de huidige concept RWA moeten uitleggen aan onze inwoners.

In weerwil van heftige emoties en grote weerstand in het dorp Roelofarendsveen, heeft de raad van Kaag en Braassem haar bestuurlijke verantwoordelijkheid genomen om op verzoek van de provincie de bestemming van het transformatiegebied Braassemerland om te zetten in wonen. In de opvolgende economische crisis was afboeking van de grondwaarde van ruim 50 miljoen euro noodzakelijk, alle kernen in de gemeente hebben opgedraaid voor de verliezen van Braassemerland. Tot onze stomme verbijstering zien wij in de concept-RWA nu dat de in het verleden gemaakte afspraak dat Braassemerland bovenregionaal gebouwd kon worden (en daarmee niet meetelde voor de woningbouwbehoefte- en bevolkingsprognose-raming) zonder pardon van tafel is geschoven. Het effect voor onze gemeente is dat de bouw van nieuwe woningen voor alle kernen, op Roelofarendsveen na, nagenoeg op slot wordt gegooid. Woningbouw is echter noodzakelijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen, maar compleet nieuwe wijken of uitbreidingslocaties zijn niet realistisch. Op inbreidingslocaties, passend binnen de lokale woningbehoefte, is nieuwbouw wél realistisch. Deze mogelijkheid wordt ons ontnomen, door Braassemerland toe te voegen aan de woningbehoefteraming, in combinatie met het wegingscriterium bereikbaarheid middels openbaar vervoer.

De raad kan niet meer uitleggen aan onze inwoners waarom er lokaal niet meer gebouwd mag worden en neemt de verantwoordelijkheid ook niet meer. Die legt de raad bij het Dagelijks Bestuur neer.

Gevraagd wordt om aan de raad uit te leggen hoe zij aan de inwoners kan uitleggen:

- a. Waarom er lokaal niet meer gebouwd mag worden
- b. Hoe de raad door besluitvorming van de provincie gedwongen was om Braassemerland in gang te zetten.
- c. Hoe daar bestuurlijke afspraken zijn gemaakt waarbij Braassemerland niet mee zou tellen in regionale woningbehoefte.
- d. Hoe de gemeente vervolgens financieel gigantische verliezen heeft moeten incasseren
- e. hoe onze gemeente – en met name de kleine kernen – worden gestraft voor die provinciale opgave.
- f. Waarom de Provincie Zuid-Holland zich in Nieuwkoop wél aan afspraken houdt als het gaat om de Noordse Buurt (en buiten de behoefteraming wordt gelaten) met als argumentatie dat het daarbij gaat om een bestuurlijk convenant en niet om bestuurlijke afspraken zoals in Kaag en Braassem.

Reactie:

Door een aantal maatregelen in de uitvoeringsagenda op te nemen, willen wij het risico ondervangen dat er niet meer gebouwd mag worden in de kleine kernen. Dit zijn de volgende maatregelen:

- het voorstel om met de regio en provincie naar oplossingen te zoeken om ook op geringe schaal bouwen in de kleine kernen (op basis van kwaliteit) mogelijk te houden wordt in de uitvoeringsagenda opgenomen. Verder draagt hieraan bij dat het criterium vitaliteit een kwalitatief aandachtspunt is dat bij toepassing van het afwegingskader gehanteerd wordt en het feit dat een aantal plannen reeds in planmonitor is opgenomen. De wijze waarop de kwalitatieve aandachtspunten in het afwegingskader toegepast worden, nemen we in de tekst over de toepassing van het afwegingskader op;
- we onderzoeken welke vertraging en planuitval in de realiteit plaatsvindt en dit verwerken we in de realisatiestaffel;
- het betrekken van het realisatiegehalte van woningbouwplannen in de BP+-benadering.

De overige vragen betreffen keuzes van de provincie. Zij kennen de achtergronden bij de in het verleden gemaakte keuzes rondom Braassemerland en kunnen u uitleggen waarom Nieuwkoop buiten de woningbehoefteraming wordt gehouden. Wij adviseren u in overleg met de provincie te treden. Vanuit de regio hebben wij begrip voor uw standpunt en staan wij achter de ontwikkeling van Braassemerland.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda. Toe te voegen tekst: p26 voorlaatste zin p 26: naast het stroomschema moeten de kwalitatieve aandachtspunten uit de paragraaf die eraan vooraf gaat benoemd worden. Overigens zonder dat deze een direct afwijzingscriterium zijn.

2.5 Gemeente Katwijk

Tekst zienswijze (1): Sociale woningbouw

Katwijk onderschrijft het percentage van 25% sociaal en is blij dat we daar regionaal een afspraak over hebben. Wij gaan er vanuit dat alle regiogemeenten zich aan deze afspraak houden en willen dit graag gemonitord zien en wij willen dat er een compensatieregeling wordt uitgewerkt voor het geval gemeenten niet voldoen aan hun sociale opgave. Ook de solidariteitsgedachte die beschreven staat in de RWA onderschrijven wij. Wij erkennen ook dat het realiseren van het overeengekomen percentage sociaal gelet op de focus op inbreiding en de huidige marktomstandigheden een uitdaging wordt.

Uitwerking van een compensatieregeling die toegepast wordt in situaties waarin een regiogemeenten niet voldoet aan de opgave van 25% sociale huur.

Reactie:

De inzet van een gezamenlijke compensatieregeling zal goed (technisch) doordacht en (bestuurlijk) doorgesproken moeten worden, mede om te zien of hier voldoende draagvlak voor is. Wij stelen voor om in een PHO in 2018 dit onderwerp te agenderen om te bezien hoe dit leeft in de subregio's en of hier draagvlak (per subregio) voor is.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (2): Bestuurlijke afspraken

Katwijk heeft begrip voor de verandering van standpunt van de provincie ten aanzien van de bestuurlijke afspraken (categorie 4 plannen), maar gaat er wel van uit dat de realisatie van de locatie Valkenburg – die voor een belangrijk deel gaat voorzien in de (sub)regionale woningbehoefte – geen nadelige effecten heeft op de verdere planontwikkelingen binnen Katwijk. Uiteraard mits deze kwantitatief binnen de bandbreedte blijft met inbegrip van een aandeel van 30% van de woningbouw op de locatie Valkenburg voor de lokale markt.

Katwijk vraagt in feite aan de provincie een toezegging dat woningbouw op de projectlocatie Valkenburg geen belemmering oplevert voor de andere woningbouwplannen binnen de gemeente.

Reactie:

De woningbouw – 5.000 woningen - op de projectlocatie Valkenburg gaat voor een groot deel voorzien in de regionale behoefte (Leidse regio). Dit plan past dan ook niet binnen de bandbreedte WBR/BP van de gemeente Katwijk, maar wel binnen die van de sub-regio West. De gemeente Katwijk stelt dat de onderbouwing van de regionale behoefte daarmee is aangetoond. De gemeente Katwijk stelt dat indien 30% van de woningbouw op de locatie Valkenburg mee wordt geteld bij de woningbouwprogrammering men keurig binnen de gemeentelijke bandbreedte WBR/BP blijft. Als de provincie het hele plan toe zou rekenen aan de programmering van de gemeente Katwijk dan zit Katwijk op slot. Dus wil de gemeente een toezegging van de provincie dat de provincie het plan (tenminste 70% ervan) als bovenlokaal interpreteert zodat het geen negatieve gevolgen heeft voor de verdere lokale programmering. Wij verzoeken u dit onderdeel te laten zijn van subregionale afstemming en het af te stemmen met de provincie.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de RWA.

Tekst zienswijze (3): Behoeftecapaciteit

Katwijk ondersteunt de drie maatregelen die in de RWA zijn voorgesteld door de regio t.w.: verlenging planhorizon, staffeling woningbouw en verplaatsing Zoeterwoude naar sub-regio West, om daarmee de categorie 4 plannen binnen de regionale bandbreedte WBR/BP te laten vallen.

Reactie:

Dank voor uw reactie.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de RWA.

Tekst zienswijze (4): Uitvoeringsprogramma

Katwijk wil voor de RWA een uitvoeringsprogramma zien waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe de planning en prioritering van de genoemde maatregelen er in de tijd uit gaan zien en waarin ook duidelijk wordt hoe de rolverdeling eruit gaat zien tussen regio, de individuele gemeenten en de andere betrokken partijen. In het verlengde daarvan worden de gemeenten jaarlijks op de hoogte gehouden over de voortgang van de uitvoering.

Net als een aantal andere regiogemeenten wil Katwijk een steviger en meer uitgewerkt uitvoeringsprogramma met aandacht voor monitoring en rolverdeling.

Reactie:

Bij de vaststelling van de RWA in het AB zullen wij een nader uitgewerkte uitvoeringsagenda voegen. Van belang is dat er voldoende middelen (capaciteit en budget) bij HR en nadrukkelijk ook bij de gemeenten geborgd worden.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'Uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (5): Tijdelijke woonvormen

Katwijk wil een grotere inzet op aanvullende tijdelijke (mobiele en duurzame) huisvesting; een flexibele schil rondom de bestaande voorraad. Tijdelijke huisvesting omdat we constateren dat er op dit moment veel mensen met spoed (urgent) een woning nodig hebben en dit de kansen voor de reguliere woningzoekenden kleiner maakt. Tijdelijke woningen kunnen worden ingezet voor starters, alleenstaanden maar ook voor spoedzoekers en statushouders. Dat kan bijvoorbeeld op Greenportgebieden en andere gronden die vaak jaren liggen te wachten op herstructurering of nieuwbouw. Gevraagd wordt om inzet vanuit de regio(gemeenten) op het realiseren van tijdelijke woonvormen.

Reactie:

Er komt een meer en breder uitgewerkte Uitvoeringsagenda bij de RWA en daarin worden de concrete acties beschreven en uitgezet in de tijd. Zo komt er een werkgroep binnen de regio die zich bezig gaan houden met toekomstgericht woonzorgaanbod. Daaronder valt ook de inzet van tijdelijke woonvormen. De resultaten van deze werkgroep worden aan de gemeenten teruggekoppeld. De suggestie vanuit Katwijk zal nadrukkelijk meegenomen worden in de opdrachtformulering voor de werkgroep.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

2.6 Gemeente Leiden

*Tekst zienswijze (1):*RWA is herkenbaar en is een goede doorvertaling van regionale visies.

De RWA, inclusief de bijlagen, is een goede doorvertaling van regionale visies als bijv. Hart van Holland, waarbij de uitkomsten herkenbaar zijn met de opgaven vanuit de Leidse verstedelijkingsopgave.

Reactie:

Dank voor uw reactie.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

*Tekst zienswijze (2):*Goed dat kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en aanbod in beeld is. Nu samen uitwerken en afstemmen. Uit de opgave voor subregio West blijkt dat we in de subregio een fors tekort hebben aan plannen in het stedelijke woonmilieu. Dit woonmilieu komt voor het overgrote deel in Leiden voor. Ook in het suburbane woonmilieu, aanwezig in alle gemeenten in de Leidse regio, ligt er een forse opgave voor het realiseren van extra woningen. Dat sturen op kwaliteit betekent dat er plannen zijn die aangepast moeten worden omdat het niet voldoet aan de kwalitatieve vraag kan ingrijpend zijn, maar is wel logisch en noodzakelijk.

Reactie:

Wij onderschrijven dit, dit is precies waar de RWA op inzet.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

*Tekst zienswijze (3):*Huisvestingsvraag voor bijzondere doelgroepen is in kaart gebracht. Dit moet nu opgenomen worden in woonruimteverdeling en bouwopgave en met urgentie regionaal opgepakt worden. Goed dat omvang van de huisvestingsvraag van de bijzondere doelgroepen in kaart is Gebracht. Uit de analyse blijkt dat vooral voor cliënten uit maatschappelijke opvang en jeugdhulpvoorzieningen een gebrek aan uitstroommogelijkheden is. Er is een tekort aan goedkope, kleine eenpersoonswoningen. Ook binnen de contingent regeling kunnen deze onvoldoende worden aangeboden. Hier ligt dus een realisatieopgave.

Reactie:

Wij onderkennen dat er een slag gemaakt moet worden om een concretere kwalitatieve opgave te formuleren voor de Huisvestingsvraag voor bijzondere doelgroepen. Als nadere uitwerking stellen wij voor in de uitvoeringsagenda op te nemen dat wij dit samen met het sociale domein oppakken.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen en wordt verwerkt in het aangepaste uitvoeringsprogramma:

- **een bijlage opnemen met hoofdlijnen van HHM onderzoek: overzicht van behoefte aan extra woningen als gevolg van extramuralisering;**
- **in uitvoeringsprogramma opnemen dat in 2018 de behoefte voor bijzondere doelgroepen nader gekwalificeerd wordt.**

*Tekst zienswijze (4):*Werk de uitvoeringsagenda gedegen en concreet uit, deze is nu nog te summier en onvolledig.

Werk de uitvoeringsagenda gedegen en concreet uit, deze is nu nog te summier en onvolledig. Borg daarbij de uitvoering binnen HR én de regiogemeenten en betrek hierbij zo veel mogelijk de gemeenteraden en laat de Regionale Woonagenda landen in lokale woonvisies en omgevingsvisies en neem daarbij regionale visies zoals de toekomstagenda Leidse Regio en de regionale OV-visie 2020 in acht.

Reactie:

Bij de vaststelling van de RWA in het AB zullen wij een nader uitgewerkte uitvoeringsagenda voegen. Van belang is dat er voldoende middelen (capaciteit en budget) bij HR en nadrukkelijk ook bij de gemeenten geborgd wordt.

Regionaal en lokaal beleid dient met elkaar in overeenstemming te zijn. Wij onderschrijven uw oproep dat alle gemeenten deze RWA doorvertalen naar lokale visies dan ook van harte. Wij pleiten er voor dat alle gemeenten in Holland Rijnland deze RWA verankeren in lokale visies en lokaal beleid.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de RWA, maar wordt verwerkt in het aangepaste uitvoeringsprogramma.

Tekst zienswijze (5): Bronvermelding bij onderzoeken in RWA

Maak inzichtelijk welke informatie uit onderzoeken is gebruikt in de Regionale Woonagenda (vooral bij de analyse van de woningbehoefte) door een duidelijke bronvermelding toe te voegen aan de verwijzingen naar onderzoeken.

Reactie:

Wij onderschrijven dit. Wij zullen dit aanpassen in de RWA.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen: toevoegen van bronvermeldingen.

Tekst zienswijze (6): Verduurzaming woningvoorraad is een belangrijk thema.

- Het aardgasvrij bouwen vormt een belangrijke opgave voor de Regionale Woonagenda. Neem in de Regionale Woonagenda een verwijzing op naar de Leidse Warmtevisie over aardgasvrij bouwen.'
- Hanteer in stedelijk gebied natuur-inclusief bouwen, zijnde het toepassen van groene gevels en daken, nestkastjes, enzovoorts, zoveel mogelijk als uitgangspunt. Opgave voor alle partijen om dit verder op te pakken.

Reactie:

- Wij onderschrijven uw intentie en spreken onze waardering uit voor de Warmtevisie van Leiden, maar wij vinden het technisch niet logisch om in regionaal beleid te verwijzen naar lokaal beleid.
- De RWA is opgesteld in lijn met o.a. Hart van Holland, waarin op regionaal niveau een goede afweging van groen, recreatie en wonen plaatsgevonden heeft. Het wel of niet inzetten op natuurinclusief bouwen laten wij over aan het lokale beleid.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

Tekst zienswijze (7): Doorstroming

Bij de woonbehoefte van sociale huurwoningen en middensegment huurwoningen ligt een belangrijke opgave. Doorstroming van huurders en een gezonde werking van de woonmarkt is hierin essentieel. Neem daarom concretere doelstellingen op in de Regionale Woonagenda voor het waarborgen van de doorstroming.

Reactie:

In de RWA onderkennen we het belang van goede doorstroming op de woningmarkt en in het bijzonder in de sociale huurwoningen. Uit ervaring weten we dat het op gang brengen van doorstroming lastig te realiseren is. Het is de vraag in hoeverre het noemen van concrete doelstellingen dan realistisch en haalbaar is. Om deze reden hebben wij hier bedenkingen bij en zullen geen concrete doelstellingen opnemen. Wel zullen we in de uitvoeringsagenda, waar doorstroming al benoemd is, hier nadere uitwerken over opnemen.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (8): Maak in RWA behoefte aan studentenwoningen en jongeren tot 23 jaar inzichtelijk

Maak in de Regionale Woonagenda inzichtelijk hoeveel extra studentenwoningen en woningen voor jongeren tot 23 jaar die geen studenten zijn de komende jaren nodig zijn binnen de regio Holland Rijnland en voeg deze inzichten toe aan de raming voor woningen subregio west.

Reactie:

Studenten zijn een bijzondere doelgroep qua wonen waarvan het goed is - gezien aard, omvang en relevantie van deze populatie - om deze te benoemen in de RWA. Temeer omdat de behoefte aan studentenwoningen bovenop de behoefte aan 'reguliere' woningen volgens BWR en BP komt. Gezien de schaarste aan ruimte in de regio en gezien de omvang van de behoefte aan studentenwoningen is het goed om dit in de RWA een plek te geven. Daarbij is het logisch dat dit neerslaat in Leiden en evt. buurgemeenten. Wij zullen de behoefte aan studentenhuisvesting in de RWA opnemen.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen: opnemen paragraaf studentenhuisvesting: urgentie, behoefte en prognose.

Tekst zienswijze (9): Onderzoek naar spoedzoekers

In de uitwerking van de Regionale Woonagenda dient nader onderzoek gedaan te worden naar de omvang van de vraag naar woonruimte door spoedzoekers in Holland Rijnland en manieren om in deze specifieke huisvestingsvraag te voorzien, om (dreigende) dakloosheid van deze groep mensen te voorkomen.

Reactie:

Uw suggestie wordt uitgewerkt in de uitvoeringsagenda.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen in de RWA, maar wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (10): Inclusieve samenleving

In de Regionale Woonagenda dient als uitgangspunt opgenomen te worden dat Holland Rijnland ernaar streeft om bij de realisatie van de woningbouwopgave een inclusieve samenleving te zijn. Bij de uitwerking, borging en monitoring van de RWA dient concreet invulling gegeven te worden aan het VN-verdrag voor mensen met een handicap om een inclusieve samenleving te verwezenlijken

Reactie:

Wij nemen dit als paragraaf op in de RWA met de notie dat gemeenten dit lokaal nader uitwerken.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen: op pag. 12 onder de inleiding bij 'Om ook zeker rekening mee te houden' een alinea invoegen met titel 'Inclusieve samenleving'.

2.7 Gemeente Leiderdorp

Tekst zienswijze (1): Leiderdorp kan instemmen met het voorgestelde beleid en constateert dat de in Leiderdorp in ontwikkeling zijnde nieuwbouwplannen daar prima in passen en een zinvolle bijdrage leveren aan het ledigen van de woningbehoefte in Subregio West.

Reactie:

Ter kennisname

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): Te veel woningen in regio Oost ?

Leiderdorp constateert dat met name in de regio Oost het aantal geplande woningen in de categorie dorps/landelijk erg hoog is en maakt zich zorgen over hoe zich dat verhoudt tot het streven uitbreiding daar zoveel mogelijk te beperken en in te zetten op herontwikkeling, transformatie van kantoren en inbreiding in stedelijk en suburbaan gebied.

Reactie:

Zoals uit de berekeningen met de staffelmethode blijkt blijft in het mandje van subregio Oost de gecorrigeerde plancapaciteit onder de behoefte. Bij de uitvoering van de RWA is het zaak voor subregio's om een mogelijk mismatch te voorkomen en om, rekening houdend met de afwegingscriteria, goed passende plannen in de mandjes op te nemen.

Daarbij mag zeker ook de vitaliteit en leefbaarheid van de kleine kernen in ogenschouw worden genomen.

Zienswijze leidt niet tot wijziging.

Tekst zienswijze (3): Samenhang met andere beleidsterreinen.

Leiderdorp ziet graag dat er nadrukkelijker een koppeling wordt gelegd tussen deze woonagenda en de regionale omgevingsvisie 2040 "Het Hart van Holland" en meer concreet met andere beleidsterreinen. Als voorbeeld wordt gegeven dat het mogelijk en noodzakelijk is om door verbetering van de infrastructuur, met name voor (elektrische)fietsen, de landelijker woongebieden beter te ontsluiten en zo de behoefte aan grondgebonden woningen in het stedelijke gebied te verlagen.

Reactie:

Bij de uitwerking van andere beleidsterreinen in beleidsplannen en meer concreet Hart van Holland zal de RWA als uitgangspunt voor woonwensen worden gehanteerd.

Zienswijze leidt niet tot wijziging.

Tekst zienswijze (4): Niet bouwen in de polders

Leiderdorp mist een uitdrukkelijke keuze voor het sparen van de groene polders in de omgeving van het stedelijk gebied. Voor Leiderdorp geldt dit in ieder geval voor de Achthovenerpolder en de Boterhuispolder

Reactie:

Zoals aangegeven is Hart van Holland een van de hogere kaders voor de RWA. Daarin wordt de keuze gemaakt om in te zetten op verdichting in bestaand stedelijk gebied en groene ruimte zoveel mogelijk groen te houden, o.a. voor recreatie. Wij zijn van mening dat in de RWA voldoende duidelijk verwoordt staat dat groene gebieden zoveel als mogelijk groen gehouden moeten worden.

Zienswijze leidt niet tot wijziging.

Tekst zienswijze (5): Verplichting 25 % sociale woningbouw per gemeente vastleggen

Leiderdorp verzoekt de verplichting om tenminste 25 % sociale woningbouw *per gemeente* te realiseren vast te leggen en tevens een concretere invulling van de eventueel benodigde compensatie in geval een gemeente op dat vlak niet aan haar "verplichtingen" voldoet

Reactie:

In de RWA is de wens en noodzaak van minimaal 25 % sociale woningbouw per gemeente voldoende vastgelegd. Uitgangspunt is en blijft onderlinge solidariteit.

De inzet van een gezamenlijke compensatieregeling zal goed (technisch) doordacht en (bestuurlijk) doorgesproken moeten worden, mede om te zien of hier voldoende draagvlak voor is. Wij stelen voor om in een PHO in 2018 dit onderwerp te agenderen om te bezien hoe dit leeft in de subregio's en of hier draagvlak (per subregio) voor is.

Zienswijze leidt niet tot wijziging.

Tekst zienswijze (6): In het kader van deze samenwerking verzoekt Leiderdorp de prestaties van de afzonderlijke gemeenten jaarlijks te monitoren en een overzicht op te nemen in de jaarrapportage van Holland Rijnland.

Reactie:

Naast monitoring van de prognose zullen we de realisatie van de bouwproductie ook beter gaan monitoren. Wij nemen dit op in het uitvoeringsprogramma.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (7): Scheefwonen blijft een potentieel groot, maar weinig inzichtelijk probleem. Leiderdorp stelt voor plannen uit te werken voor een soort "campuscontract", waarin nieuwe huurders verplicht worden jaarlijks inzicht te geven in hun inkomen en tevens hun woning binnen 12 maanden te verlaten wanneer zij het inkomensmaximum overschrijden.

Reactie:

We zijn hier gebonden aan wettelijke regels, privacy wetgeving en huurbescherming. Dit voorstel is derhalve niet mogelijk.

Zienswijze leidt niet tot wijziging.

2.8 Gemeente Lisse

Tekst zienswijze (1): Lisse kan zich vinden in de voorgelegde concept Regionale Woonagenda 2017 en past op onderdelen haar lokale beleid aan conform de RWA.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

2.9 Gemeente Nieuwkoop

Tekst zienswijze (1): De marktopnamecapaciteit

Vanuit de provincie worden de behoefteramingen voor de gemeente Nieuwkoop ingegeven door een migratiesaldo nul-scenario. Deze lijn past bij de migratiegegevens van 2009-2014, maar de gemeente Nieuwkoop heeft vanaf 2015 een aanzienlijk positief migratiesaldo. De instroom in onze gemeente komt voor een groot deel van buiten de woningmarktregio Holland Rijnland. Wij willen voorkomen dat er verdringing ontstaat van de lokale inwoners.

Gevraagd wordt om – bij de uitwerking van een nieuwe aanpak voor WBR en BP - om gezamenlijk met de regiogemeenten en de provincie te kijken naar de actuele migratiestromen en 'bewezen marktopnamecapaciteit BP+'.

Reactie:

Deze actie is onderdeel van de uitvoeringsagenda. Hierbij zal gekeken worden naar gerealiseerde migratiestromen en woningproductie / bewezen marktopnamecapaciteit. In de uitvoeringsagenda wordt dit nader geconcretiseerd.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (2): De bestuurlijke afspraken omtrent Noordse Buurt

De bestuurlijke afspraken over de Noordse Buurt blijven overeind, zij hoeven niet onder de woningbehoefteraming te vallen. De provincie schreef op 26 september 2017: "voor een goede onderbouwing van de behoefte moet het totaal aan plannen in de categorie 1, 2a en de categorie 4 per subregio passen binnen de berekende subregionale woningbehoefteramingen. De enige uitzondering hierop is Nieuwkoop Noordse Buurt".

Gevraagd wordt om deze schriftelijke herbevestiging in de woonagenda 2017 op pagina 25 te verwerken. Tekstvoorstel: "Ten aanzien van de bestuurlijke afspraken geldt dat, conform bestaande afspraken en de Visie Ruimte en Mobiliteit (juli 2014) met de uitwerking in Programma Ruimte (december 2016), woningbouwlocaties in het kader van de Noordse Buurt te Nieuwkoop bovenop de bandbreedte mogen komen. Omdat deze woningen in een bovenregionale vraag voorzien, zijn ze buiten de mandjes gelaten."

Reactie:

Uit de RWA blijkt duidelijk dat de Noordse Buurt bovenop de bandbreedte van de woningbehoefte mag komen en daarom buiten de mandjes wordt gelaten.

Aanvulling op zienswijze: Op pagina 16 van de RWA (conceptversie 2 februari 2018) staat de opgave om 80% van de sociale woningvoorraad toe te wijzen aan de laagste inkomensgroep. Deze formulering roept de vraag op of de 80% in de RWA geldt voor de laagste aftoppingsgrens?

Reactie:

De RWA stelt dat rond 80% van het vrijkomende aanbod onder de (met name) lage aftoppingsgrens zal moeten liggen. De reden hiervoor is dat de behoefte voor een belangrijk deel van kleine huishoudens komt voor wie de lage aftoppingsgrens geldt. Het verdient aanbeveling om goed te kijken of op lokaal niveau deze behoefte zich voordoet en naar bevinding van zaken daar afspraken over te maken met de corporatie die lokaal actief is.

Aanvulling op zienswijze: Op pagina 17 van de RWA (conceptversie 2 februari 2018) wordt een uitgangspunt van minimaal 20% voor realisatie van het middensegment (middeldure huur en goedkope woningen) genoemd. Dit is voor een groot deel van de plannen in de gemeente Nieuwkoop lastig. Het grootste deel van de plannen heeft een te kleine omvang om aantrekkelijk te zijn voor dit segment (investeerders vragen een bepaalde schaalgrootte). Ook de woningtypologie leent zich hier niet altijd voor. Tevens zijn er sub-regionale verschillen in de behoefte aan dit segment. Nieuwkoop ziet het uitgangspunt van 20% eerder als een streven op regioniveau.

Reactie:

In Holland Rijnland is behoefte aan middensegment huur. Uit onderzoek blijkt dat er minimaal 20% aan toevoegingen nodig is. Uit het onderzoek blijkt ook dat er subregionale verschillen zijn. Om die reden biedt de RWA de mogelijkheid om gefundeerd een gemeentelijke norm te bepalen.

Aanvulling op zienswijze: Op pagina 27 van de RWA (conceptversie 2 februari 2018) staat dat de realisatie van 25% sociale huurwoningen op jaarbasis gemonitord wordt. De gemeente Nieuwkoop heeft de 25% gekoppeld aan de bouwaantallen in de looptijd van de lokale woonvisie. Ook heeft de gemeente Nieuwkoop samen met de woningcorporaties de laatste 2 jaar, door zeer veel inspanning, een aanzienlijk aandeel van de opgave gerealiseerd (circa 100 woningen van de doelstelling +225 woningen in 2025), een jaarlijkse monitor houdt hier geen rekening mee.

Reactie:

Voor een uitleg over de wijze van monitoring verwijzen we naar de uitvoeringsagenda. Hieruit blijkt dat er wel jaarlijks gemonitord wordt, maar dat ook de gemeentelijk woningbouwplanning hierbij wordt betrokken. Hierdoor wordt het geschetste probleem ondervangen.

De zienswijze (inclusief de aanvullingen) leidt niet tot wijzigingen in de RWA.

2.10 Gemeente Noordwijk

Tekst zienswijze (1): Wij verzoeken aan Holland Rijnland om een eenduidige monitor bij te houden om op de totale woningbouwplannen per gemeente de netto 25% sociale huur te kunnen monitoren. Noordwijk heeft in haar eigen beleid de 25% verankerd en vraagt nu om te borgen dat alle gemeenten dit ook doen en hun bijdrage leveren aan de productie van sociale huurwoningen.

Reactie:

Dit is een belangrijk punt uit de RWA dat ook uitgewerkt gaat worden in het uitvoeringsprogramma. **Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.**

2.11 Gemeente Noordwijkerhout

De gemeente heeft geen zienswijze ingediend.

2.12 Gemeente Oegstgeest

Tekst zienswijze (1): In het PHO Leefomgeving is overeengekomen dat m.b.t. de bouw in het sociale segment en middensegment, het gaat om:

- Een norm van minimaal 25% aan sociale huurwoningen
- Woningen voor het middensegment op de woningmarkt, naar inzicht en vermogen in te vullen door de gemeenten in de subregio

We verzoeken u daarom de tekst van Keuze 3 op pagina 16 als volgt aan te vullen.

1. Bij bullet 1 na de zin, eindigend op '*... onderlinge solidariteit.*' graag toevoegen: *"We spreken af dit percentage sociale huur als norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie."*
2. Bij bullet 2, na de zin, eindigend op '*... tot 2030 aan.*' graag toevoegen: *'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.'*

Reactie:

Inderdaad is afgesproken dat er netto 25% sociale huur toegevoegd moet worden en dat voor het middensegment en voor sociale koop er geen minimum geborgd wordt, maar dat onderzoek wel aangeeft dat de genoemde percentages benodigd zijn om aan de behoefte te voldoen.

Zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen:

Op pag. 16, keuze 3:

Bij bullet 1 na de zin eindigend op '*... onderlinge solidariteit*', toevoegen: *'we spreken af dit percentage sociale huur als minimale norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie'*.

2. Bij bullet 2, na de zin, eindigend op '*... tot 2030 aan.*' toevoegen:

'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.'

2.13 Gemeente Teylingen

Tekst zienswijze (1): Teylingen kan zich vinden in de voorgelegde concept Regionale Woonagenda 2017 en past op onderdelen haar lokale beleid aan conform de RWA.

Reactie:

Dank voor uw instemming

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

2.14 Gemeente Voorschoten

Tekst zienswijze (1): Eens met 25% sociale huur, maar geen aanpassing van lokale woonvisie omdat deze flexibiliteit kent v.w.b. percentage sociale huur.

Reactie:

Dank dat u de aanpassing naar 25% sociale huur onderschrijft. U gaat zelf over uw lokale woonvisie, derhalve is het aan uzelf of het hanteren van 25% sociale huur aanpassing vraag van uw lokale woonvisie. Wij gaan er in ieder geval van uit dat, na vaststelling door het AB, alle gemeenten in Holland Rijnland de norm van minimaal 25% sociale huur netto hanteren.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): Doorstroming

Onderkenning dat doorstroming nodig is en aansporing om aanvullende acties snel in werking te zetten.

Reactie:

Het uitwerken van maatregelen m.b.t. doorstroming nemen wij op in de uitvoeringsagenda. De ervaring leert dat de uitvoering daarvan voor het overgrote deel bij de gemeenten zal liggen.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

2.15 Gemeente Zoeterwoude

Tekst zienswijze (1): Verplaatsing van Zoeterwoude van subregio Oost naar subregio West.

Zoeterwoude is content met de Verplaatsing van Zoeterwoude van subregio Oost naar subregio West.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): om tempoversnelling op gang te krijgen si het belangrijk dat de provincie vanuit en binnen haar verantwoordelijkheid eerder meedenkt in 'kansen' in plaats van in 'bedreigingen' bij het realiseren van ons woningbouwprogramma

Reactie:

Wij onderschrijven uw opmerking.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3 Huurdersorganisaties, corporaties, zorginstellingen en overige

3.1 *Count Vastgoed*

Tekst zienswijze (1): Count Vastgoed verzoekt om conform eerdere afspraken (tussen provincie en gemeente Kaag en Braassem) het woningbouwproject Braassemerland bovenregionaal mee te tellen in de woningbouwprogrammering en daarmee te voorkomen dat Kaag en Braassem op slot gaan voor kleinschalige lokale plannen zoals Dyckhof.

Count Vastgoed vraagt om Braassemerland conform eerdere afspraken buiten de WBR en BP berekeningen te houden om te voorkomen dat er diverse lokale woningbouwplannen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kleinere kernen niet door kunnen gaan. Als voorbeeld wordt het plan Dyckhof – kleinschalig plan van 11 woningen in Rijpwetering - genoemd.

Reactie:

Het mee laten tellen van de zogenaamde categorie vier plannen – plannen die voorzien in woningen voor de (boven)regionale vraag die gebaseerd zijn op bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten – is een zaak tussen provincie en gemeente.

Voorheen werden deze plannen door de provincie buiten beschouwing gelaten bij het bepalen of het gemeentelijke woningbouwprogramma binnen de grenzen van WBR en BP bleef. Onder invloed van wijzigingen in de landelijke wetgeving – de ladder van duurzame verstedelijking – werd bepaald dat er bij ieder bestemmingplan dat woningbouw mogelijk maakt een onderbouwing nodig is waaruit blijkt dat de woningen voorzien in een actuele regionale woningbehoefte. Deze wetswijziging ligt ten grondslag aan de beleidswijziging bij de provincie om nu deze categorie vier plannen wel mee te tellen bij het gemeentelijke woningbouwprogramma.

In de systematiek van het toetsingskader wordt enigszins rekening gehouden met plannen die bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. De regio probeert samen met de gemeente in dialoog met de provincie tot een werkbare oplossing te komen waardoor er ruimte blijft juist voor kleinschalige lokale plannen die bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3.2 *Ipse de Bruggen en Ipse de Bruggen Maatwerk*

Tekst zienswijze (1): Mensen met een verstandelijk beperking worden nu niet genoemd bij de bijzondere doelgroepen. Zoals genoemd bij de ontwikkelingen speelt het scheiden van wonen en zorg ook een rol bij de doelgroep met een verstandelijke handicap. Hiervoor willen wij aandacht vragen in de regionale woonagenda.

Reactie:

De RWA spreekt in de volgende gevallen van bijzondere doelgroepen: “mensen met een beschermd wonen-indicatie, in de maatschappelijke opvang en in jeugdzorginstellingen”. Bij de eerste groep bedoelen we ook verstandelijk gehandicapten. We delen uw zorg voor aandacht voor deze doelgroep. Om een beeld te krijgen van de huisvestingsopgave hebben we extra onderzoek laten uitvoeren. . Bureau HHM heeft in 2017 onderzoek gedaan naar de te verwachte uitstroom van intramurale voorzieningen naar extramurale huisvesting de komende vijf jaar in regio Holland Rijnland, specifiek voor beschermd wonen. Voor de uitstroom bij aanbieders beschermd wonen –waaronder Ipse de Bruggen- is de verwachting dat dit niet boven het huidige beschikbare contingent van woningen binnen de urgentieregeling van de regionale huisvestingsverordening ligt. Bij het opstellen van de nieuwe regionale huisvestingsverordening in 2019 zullen de (te verwachte effecten) van de extramuralisering en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg worden betrokken bij de discussie over de toekomstige urgentie- en contingentregeling. Er zal bilateraal contact tussen U en (de) gemeente(n) nodig zijn om de huisvestingsbehoefte en –plannen van Ipse de Bruggen als gevolg van de extramuralisatie in te passen in het woningbouwprogramma van gemeente(n) in regio Holland Rijnland.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): De druk op de sociale woningmarkt is groot. Hoewel corporaties welwillend zijn, is het voor hen een lastige opgave om te bepalen welke doelgroep zij voorrang geven. Waar ligt de meeste urgentie? In de RWA wordt genoemd dat het aan de gemeente is om te bepalen hoe ze om gaan met huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ze moeten hierover in regionaal verband afspraken maken met zorginstellingen en corporaties. Er wordt dus in de RWA een duidelijke keuze gemaakt in wie de regio moet pakken. In de regio waar wij actief zijn zien we echter gemeenten worstelen met deze regierol. Welke tools hebben zij om deze rol in te vullen.

Gevraagd wordt aan te geven welke instrumenten gemeenten hebben om hun regierol bij de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen vorm en inhoud te geven.

Reactie:

Gemeenten stellen gezamenlijk in de regio een Regionale Huisvestingsverordening op. Hierin wordt ook bepaald hoe groot het contingent is van woningen dat ingezet wordt voor toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Daarnaast is er de mogelijkheid - voor gemeente en corporaties gezamenlijk – om lokaal beleidsruimte toe te passen zoals benoemd in artikel 13 van de regionale huisvestingsverordening.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzigingen op basis van de lokale beleidsruimte.
6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

Met deze twee instrumenten kan een gemeente verdringing van bepaalde doelgroepen beïnvloeden.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (3): In de berekening van het tekort aan sociale huurwoningen is niet te herleiden op welke wijze de bijzondere doelgroep hierin is meegenomen. Graag een toelichting hierop.

Reactie:

In de RWA is de uitstroom benoemd vanuit intramurale instellingen naar de reguliere woningmarkt. Voor de uitstroom uit instellingen waarbij cliënten een indicatie beschermd wonen hebben die uitstromen naar een contingentwoning, blijkt uit het HHM-onderzoek dat het huidige contingent zoals gereserveerd binnen de urgentieregeling de komende vijf jaar voldoende is. Voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en jeugdhulp is wel een tekort aan woningen voorzien. Deze is benoemd in de RWA. De extra behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de verwachte extramuralisatie is op het moment van opstellen van de RWA nog niet te prognosticeren. Met de individuele zorgaanbieders is bilateraal contact met de gemeente(n) nodig om de huisvestingsbehoefte en – plannen van zorgaanbieders in te passen in het woningbouwprogramma van gemeente(n) in regio Holland Rijnland.

Wij zullen een toelichting op de behoeftcijfers in de bijlage van de RWA opnemen.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen.

Opnemen: nieuwe bijlage met samenvatting cijfers uit HHM rapport.

Tekst zienswijze (4): In de regionale woonagenda wordt binnen het sociale huursegment geen onderscheid gemaakt tussen de kwaliteitskortingsgrens (maximale huurprijs voor jongeren tot 23 jaar) en de 1^e aftoppingsgrens. Voor de doorstroom van jongeren – zie ontwikkelingen – is deze echter van belang. Graag het verzoek om dit nader te specificeren.

Wat wordt gevraagd

Is er een nadere onderverdeling te maken in prijsgrenzen i.r.t. doelgroepen binnen de berekende behoefte aan sociale huurwoningen.

Reactie: op regionaal niveau is er onvoldoende informatie beschikbaar om hier zinvolle uitspraken over te doen. Het is aan de gemeenten om hier lokale uitspraken over te doen.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

3.3 *Holland Rijnland Wonen*

Tekst zienswijze (1): De leden van Holland Rijnland Wonen onderschrijven de noodzaak om ten minste 25% van het woningbouwprogramma te reserveren voor de sociale huursector maar geven aan dat er te weinig bouwlocaties zijn. Daarnaast zijn er zorgen over de grondprijzen, planologische procedures, parkeernormen en het laat inschakelen van woningcorporaties als mogelijk obstakel in de realisatie van voldoende sociale huurwoningen.

Ook zijn er zorgen over de kansen voor (lage) middeninkomens en het gebrek aan toevoegingen in het middensegment. Een derde zorg is er ten aanzien van bijzondere doelgroepen. Hoe groter het aandeel is van mensen die met spoed een woning nodig hebben, hoe kleiner de kansen voor de reguliere woningzoekenden zijn. In de beleving van huurders en hun belangenorganisaties lijken hier grenzen te zijn bereikt.

Ten slotte benadrukken wij de rol van woningcorporaties in het realiseren van de woonagenda. Woningcorporaties zijn de enige organisaties die ook op de lange termijn betaalbare woningen aanbieden, zich met de wijk en gemeente verbinden en ook bijzondere doelgroepen huisvesten.

Gevraagd wordt om op deze drie onderwerpen – de bouw van sociale huurwoningen, de bouw van middeldure huurwoningen net boven het sociale segment en de huisvesting van bijzondere en kwetsbare doelgroepen – waar nodig uw bestuurskracht in te zetten om de gemeenten hierover afspraken te laten maken met de lokaal actieve woningcorporaties.

Reactie: De zorgen die u benoemd hebben een plek in de RWA. Uw zorgen zijn daarmee niet opgelost, want we staan met elkaar voor een uitdagende opgave dit te realiseren. Deze zorg delen wij met u. De RWA vormt volkshuisvestingsbeleid en daarmee de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen

3.4 *Overleg samenwerkende ouderenorganisaties Alphen aan den Rijn (OSO)*

Tekst zienswijze (1): OSO mist aandacht voor levensloopbestendige woningen en niet alleen in de nieuwbouw maar ook in de bestaande bouw. Daarnaast mist OSO in de RWA punten als o.a. meerwaarde van doorstroming, toegankelijkheid, bouwen voor indicatie en blijverslening.

Reactie:

Een groot aantal zaken die u in uw zienswijze benoemd, komt aan bod in de RWA, zij het minder expliciet en concreet uitgewerkt. In de RWA wordt de vergrijzing geduid, het feit dat senioren steeds later doorstromen en dat zij behoefte hebben aan een comfortabele woning, passend bij de levensfase om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deels komt deze doorstroming niet op gang, onder andere door een gebrek aan alternatief aanbod. In de analyse wordt aangegeven dat het nodig is om kleinere woningen voor diverse doelgroepen te realiseren, mede om doorstroming op gang te brengen. Voorts wordt het belang van afstemming in aanbod van wonen, diensten aan huis en zorg, en dat naast de verwachting dat de samenleving deze afstemming zelf organiseert, er nieuwe “beschutte” woonvormen ontstaan. Een van de doelstellingen van de RWA is daarom het realiseren van nieuwe woonconcepten in samenhang met een fijnmazige zorginfrastructuur, die op een evenwichtige manier uitgerold zijn over de regiogemeenten. Ten aanzien van het inspelen op de woningbehoefte van senioren, zijn gemeenten en zorgkantoren vooral aan zet voor het ontwikkelen van een 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.

U geeft van een aantal concrete onderwerpen aan dat u deze mist in de RWA. Deze liggen goeddeels in het verlengde van bovenstaande. Gezien het detailleringniveau van deze onderwerpen, is het aan de gemeenten om deze onderwerpen in hun lokaal beleid een plek te geven. In de RWA zien wij het (belang van het) realiseren van een levensloopgeschikte voorraad en een fijnmazige zorginfrastructuur voldoende terugkomen.

Op een aantal specifieke zaken reageren wij:

- Ten aanzien van Duurzaamheid is de ambitie om tijdig een impuls te geven door energieneutraal bouwen te stimuleren. Nieuwbouwprojecten minimaal energieneutraal (energieindex 0,0) en bij voorkeur gasloos. Bij de aanpak van de bestaande voorraad is het streven om woningen energieneutraal en gasloos te maken. De uitwerking van de wijze waarop dit gedaan wordt is aan gemeenten. U doet een aantal goede suggesties.
- Ten aanzien van parkeren noemen wij de opgave om anders om te gaan met parkeernormen. Uw suggestie is interessant.
- Benoemd is dat het benodigde percentage sociaal de uitbreidingsbehoefte is die bovenop de vervangingsopgave komt.
- U geeft aan dat gemeenten bij het toewijzen, zij niet voor het zeggen heeft wat en hoe er gebouwd zal gaan worden als ze niet de eigenaar van de grond is. Via het bestemmingsplan, privaatrechtelijke overeenkomsten en prestatieafspraken kan zij dit aanzienlijk beïnvloeden.
- In de RWA wordt verwezen naar hofjes in hun ruimtelijke verschijningsvorm, zoals je ze door heel Nederland vindt en niet specifiek de hofjes waar u op doelt.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3.5 De Binnenvest

Tekst zienswijze (1): Pagina 1: Onder het kopje proces: aangezien ook de kwalitatieve richting en specifieke huisvestingsopgaven deze keer zijn meegenomen in de RWA, verbaast het ons dat er slechts met stakeholders uit de kwantitatieve opgave is gesproken, en niet bijvoorbeeld met zorgaanbieders en bewoners. Kunt u deze keuze uitleggen? Verder vonden wij het verslag van de bijeenkomst niet in de bijlage.

Reactie:

Het is inderdaad jammer dat er geen zorgaanbieders aanwezig waren bij de stakeholdersbijeenkomst. Deze waren wel uitgenodigd. Deze zienswijzeperiode is de tweede mogelijkheid om mee te praten over de regionale woonvisie. Voor bewoners is de inspraakperiode –net als bij andere gemeentelijke visiedocumenten- het formele moment waarop zij in kunnen spreken.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): Pagina 3: Onder Hart van Holland: Wij zijn blij met de toevoeging over flexibilisering in het aanbod en functiemenging. Dit is belangrijk voor onze doelgroep en om de decentralisatie van de maatschappelijke zorg te kunnen voorbereiden. Het zorgt ervoor dat we samen met gemeenten, corporaties en zorgpartners innovatieve woonvormen kunnen realiseren voor (gemengde en flexibele) doelgroepen.

Reactie:

Appellant stemt in met de tekst van de RWA. Er wordt niet gevraagd om een wijziging.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (3): pagina 4: Wij vragen ons af of in de genoemde prognoses ook de extra druk op de woningmarkt die zal ontstaan als gevolg van de extramuralisering en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg is meegenomen?

Reactie:

In de prognoses zijn de effecten van de extramuralisering en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg nog niet verwerkt. We hebben hier nog onvoldoende beeld van. In de uitvoeringsagenda zal hier aandacht aan besteed worden. Wel is door bureau HHM een onderzoek gedaan naar de te verwachte uitstroom van intramurale voorzieningen naar extramurale huisvesting de komende vijf jaar, specifiek voor beschermd wonen. Maatschappelijke opvang en huisvesting jongeren met jeugdzorg zijn daarbij meegenomen. Voor deze laatste twee doelgroepen wordt een aanvullende behoefte verwacht zoals benoemd op pagina 11. Voor de uitstroom bij aanbieders beschermd wonen is de verwachting dat dit niet boven het huidige beschikbare contingent van woningen binnen de urgentieregeling van de regionale huisvestingsverordening ligt. Bij het opstellen van de nieuwe regionale huisvestingsverordening in 2019 zullen de (te verwachte effecten) van de extramuralisering en de decentralisatie van de maatschappelijke zorg worden betrokken bij de discussie over de toekomstige urgentie- en contingent-regeling.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (4): pagina 8: Een tip: op woonzorgwijzer.info is tot op wijkniveau te zien welke en hoeveel bijzondere doelgroepen/mensen met zorg er wonen. Misschien een interessant kaartje om toe te voegen/mee te nemen in de plannen.

Reactie:

Dank voor uw tip. De woonzorgwijzer van provincie Zuid-Holland is bekend bij de gemeenten in regio Holland Rijnland. Dit instrument is nog in ontwikkeling en draait nu als pilot in drie gemeenten in de provincie. Wanneer het instrument verder wordt uitgerold in de provincie dan zullen de gemeenten van regio Holland Rijnland zo mogelijk gebruik maken van de informatie die dit oplevert.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (5): Pagina 10-11: In de 25-30% behoefte aan sociale huurwoningen is de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en het Beschermd Wonen niet meegerekend. Gesteld wordt dat de huisvesting van deze bijzondere groepen geen extra woningen betreft bovenop de programmering in de woonagenda, maar een verbijzondering is die maatwerk vraagt binnen de bestaande en te realiseren woningbouw. Echter, alleen al om de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang mogelijk te maken, vraagt dit volgens het onderzoek van Bureau HHM 270-310 woningen per jaar in de komende jaren (in plaats van de 220 die genoemd wordt in de RWA) voor de regio. Dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen geen extra woningen bovenop de programmering betreft, is volgens ons niet waar.

Reactie:

Dank voor uw aanvulling. Deze bandbreedte die bureau HHM aangeeft is een aanscherping van de gegevens die uit het concept-onderzoek bekend waren op het moment dat de regionale woonagenda de procedure in ging. In de definitieve versie van de RWA zal de bandbreedte van 270-310- woningen voor de geprognoseerde uitstroom uit de maatschappelijke opvang worden opgenomen. Uitgangspunt is dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen –evenals ‘normale woningzoekenden’ binnen het programma van 30.000 woningen in de komende 15 jaar plaats vindt. Waar en hoe is een kwestie van woonruimteverdeling, lokaal maatwerk en bilateraal contact tussen zorgaanbieders en individuele gemeenten. De regionale huisvestingsverordening die in 2019 opnieuw wordt vastgesteld is daarbij een belangrijk instrument. Inspreker zal –samen met andere zorgaanbieders- betrokken worden bij de totstandkoming van de verordening.

Zienswijze leidt tot de volgende wijziging:

Tekstuele wijziging:

p. 11 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 ± 220 plaatsen nodig..

Wordt: 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.

Tekst zienswijze (6): Pagina 16: Eerder (p.10) wordt genoemd dat er 25 tot 30% extra netto sociale huur nodig is en de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en het Beschermd Wonen is hierbij nog niet meegerekend. Waarom wordt onder keuze 3 slechts nog gesproken over 25%?

Reactie:

Het percentage sociale woningbouw is per definitie een politieke keuze. Ergens moet de grens worden gelegd tussen huisvesting die deels wordt gefinancierd door de overheid en de vrije markt. Deze keuze wordt grotendeels bepaald door de prognose van het aantal mensen dat op basis van inkomen een beroep zal (moeten) doen op sociale woningbouw. De regionale huisvestingsverordening regelt welke doelgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van een woning in het regionale woonruimte-verdeelsysteem.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (7): Pagina 24, 25: Uit de tabellen die inzicht geven in de reeds geplande realisatie van nieuwbouw naar verschillende typen blijkt dat het aantal geplande sociale sector woningen sterk onder het aantal ligt dat volgens de prognose nodig is. Dit is zorgwekkend.

Reactie:

Appellant constateert dat de reeds geplande woningen een tekort aan woningen in het sociale segment aanwezig is. Deze constatering is terecht. De RWA 2014 had als uitgangspunt minimaal 15% sociale woningbouw. Hierdoor is er een tekort ontstaan. De opgelopen achterstand in realisatie van sociale huurwoningen in de afgelopen periode is verdisconteerd in de opgave voor de komende jaren.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (8): Pagina 25: Onder het kopje aandachtspunten wordt de 'opgave wonen en zorg' genoemd als een lokale opgave. Deze opgave kan niet alleen lokaal worden uitgewerkt, zeker niet voordat de decentralisatie van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen echt plaats gaat vinden. Gemeenten zullen ook tot regionale afspraken moeten komen.

Reactie:

Gemeenten delen uw zienswijze. De opgave wonen en zorg overstijgt vaak de lokale schaal. Om deze reden wordt de voorbereiding op de decentralisatie maatschappelijke zorg op regionale schaal in een projectorganisatie voorbereid, en worden er regionale en subregionale uitvoeringsplannen opgesteld. De procesorganisatie van de decentralisatie maatschappelijke zorg is echter geen onderwerp van deze RWA maar is in het regionale uitvoeringsplan maatschappelijke zorg vastgesteld.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (9): Pagina 28: Misschien is het, met de nieuwe opzet van de RWA in het hoofd, interessant om ook gesprekken/pilots te doen met bijvoorbeeld zorgaanbieders en inwoners.

Reactie:

Dat is een goede suggestie. Bij de pilots die onder punt 7 genoemd staan zullen zorgaanbieders en bewoners betrokken worden.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (10): Eind pagina 31/begin 32: Het ontstaan van nieuwe beschutte woonvormen is volgens ons geen tegentrend, maar een logisch gevolg van de extramuralisering, waarbij we zoeken naar minder 'zware' vormen van zorg en instroom in de al langer bestaande, duurdere vormen van beschermd wonen willen voorkomen en uitstroom willen bevorderen. Het gaat om het realiseren van een tussenvorm.

Reactie:

Hier wordt inderdaad een oorzaak-gevolg relatie benoemd.

Zienswijze leidt tot de volgende wijziging:

Tekstuele wijziging:

Eind p. 31/begin p. 32: Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (...). Naast een trend van extramuralisering en de verwachting dat de samenleving dit in belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een tegentrend waarin nieuwe 'beschutte' woonvormen ontstaan.

Wordt: 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 ge-extramuraliseerde 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.

Tekst zienswijze (11): Bijlage 2, pagina 34: In de toelichting op de wijze waarop is gerekend aan de prognose van het benodigd aantal sociale sector woningen wordt ook het SCP genoemd als bron. Zeer recent is het rapport De Staat van Nederland 2017 verschenen, nadat de concept RWA reeds afgerond was. Het verdient aanbeveling het laatste rapport van het SCP te benutten in verband met de prognose. Het SCP schetst een trend waarbij het aantal Nederlanders dat in armoede leeft nog steeds groeit.

Reactie:

De prognose van de WBR en BP zoals gebruikt in de WBR is een voorwaarde die wordt gesteld door provincie Zuid-Holland.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3.6 Provincie Zuid-Holland – ambtelijke zienswijze

Tekst zienswijze (1): Overprogrammering

De provincie constateert een overprogrammering van woningbouw voor de periode 2017 – 2022 in de regio's oost en west, en Holland Rijnland als geheel. Hiervoor zijn 5 oplossingen aangedragen om de programmering in goede banen te leiden.

- a) Het verlengen van de afstemmingstermijn van de plannen tot 2030;
Met het verlengen van de afstemmingstermijn naar 2030 is er meer ruimte voor plannen binnen de gehele regio Holland Rijnland. Echter, er blijft na deze oplossing een overschot aan plannen in de subregio's Oost en West. De provincie wijst erop dat de overprogrammering een risico is, zeker bij een dalende woningbouwbehoefte in de regio oost.

Reactie:

De regio is zich hiervan bewust. De woningproductie valt binnen de behoefte wanneer we de langere afstemmingstermijn in combinatie met het toepassen van de realisatiestaffels in ogenschouw nemen.

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.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

- b) Er wordt voorgesteld om de niet-gerealiseerde aantallen bij de behoefte-ramingen op te tellen, ook omdat de regio van mening is dat de prognoses niet aansluiten bij de woningproductie. De provincie is van mening dat deze aantallen niet in zijn geheel bij de behoefte-raming opgeteld kan worden.

Reactie:

De niet-gerealiseerde aantallen van 2015 en 2016 zullen niet meer worden verrekend in de woningbehoefte.

Zienswijze leidt tot wijzigingen, de niet-gerealiseerde aantallen worden niet meer verrekend.

- c) In de concept-RWA wordt gepleit voor een aanvulling op prognoses, uitgaande van bewezen marktopnamecapaciteit (aangeduid als BP+), waarbij meer rekening wordt gehouden met daadwerkelijke marktopnamecapaciteit, ook als er nog geen plannen zijn. Deze systematiek wil Holland Rijnland verder uitwerken met de provincie. Tot dat moment wordt de huidige BP als geldend beschouwd volgens de concept-RWA.

Reactie:

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 ontwikkelen deze methodiek graag met u uit en ook wij hanteren tot dat moment de huidige BP en WBR als vertrekpunt. Deze uitwerking is onderdeel van de uitvoeringsagenda.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

- d) Het werken met realisatiestaffels om rekening houden met planuitval;
Om rekening te houden met planuitval wordt in de RWA gewerkt met realisatiestaffels. Hoe dichter bij de realisatie, hoe juridisch harder en zekerder een plan. De realisatiestaffels leiden in de eerste vijf jaar nauwelijks tot een gereduceerd plancapaciteit binnen de berekende behoefteeramingen. In het geval van geringere planuitval de behoefteeraming overschreden en de ladderonderbouwning ondermijnd. Hier is een oplossing voor door een aantal plannen uit categorie 2a naar categorie 3 te verplaatsen om overprogrammering tegen te gaan. Deze kunnen plannen uit categorie 1, 2a en 4 vervangen, indien deze niet doorgaan. De provincie heeft twijfels bij de juridische houdbaarheid van de realisatiestaffels omdat theoretisch meer dan 100% van de woningbehoefte wordt toegekend. Zij verwacht dat dit bij Ladderprocedures zal leiden tot problemen.

Reactie:

De staffel gaat in de eerstkomende jaren uit van een zeer beperkte planuitval (geen uitval voor categorie 1 en 4, slechts 10% uitval categorie 2a). Dit leidt daarmee op korte termijn in beperkte mate tot een gereduceerde plancapaciteit. Na de eerste jaren ontstaat een ander beeld.

De staffel gaat uit van de praktijk van woningbouwplanning en -realisatie en voorkomt dat we te weinig programmeren: zonder het hanteren van een realisatiestaffel is het zeker (en te bewijzen) dat er onvoldoende plannen tot realisatie komen en er dus niet adequaat op de behoefte kan worden ingespeeld. Het adagium de juiste woning op de juiste plek staat dan onder druk. Het verplaatsen van woningen uit categorie 2a naar 3 is vaak niet mogelijk wegens private overeenkomsten en deze werkwijze houdt geen rekening met de lange tijd die nodig is om een project daadwerkelijk te realiseren.

Ten aanzien van de twijfels over de juridische houdbaarheid van de staffelmethode: uit extern ingewonnen juridisch advies van Stibbe blijkt de dat de staffelmethode, zoals die momenteel is opgenomen in de RWA 2017, waarbij rekening wordt gehouden met planuitval, in overeenstemming is met jurisprudentie van de Afdeling. Uit verschillende uitspraken is gebleken dat het hanteren van een staffel ten aanzien van planuitval niet op bezwaren van de Afdeling stuit. Het hanteren van een dergelijke staffel is bovendien ook niet in strijd met de gedachte van de ladder voor duurzame verstedelijking. De gedachte is immers dat aan de hand van de toets aan de ladder, inzicht wordt gegeven in de behoefte die bestaat aan een bepaalde stedelijke voorziening. Indien daarbij dient te worden uitgegaan van plannen die in de praktijk niet gerealiseerd worden, komt dat de motivering niet ten goede. Rekening houden met reële uitgangspunten doet zelfs meer recht aan de ladder voor duurzame verstedelijking en – in bredere zin – aan de goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

- e) De provincie staat achter het voorstel om Zoeterwoude van oost naar West te verplaatsen.

Reactie:

In de nieuwe versie wordt de overheveling van Zoeterwoude van subregio Oost naar West verwerkt.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

- f) Het herverdelen van het aantal woningen uit de bestuurlijke plannen (categorie 4) over de subregio's.

De provincie geeft aan dat door deze systematiek 5.000 woningen vanuit de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek circa 1.750 woningen van subregio Noord worden overgeheveld naar de andere subregio's. De provincie heeft bedenkingen bij deze afspraak in het kader van het nakomen van de bestuurlijke afspraken.

Reactie:

Wij kunnen ons de reactie van de provincie enerzijds voorstellen. Anderzijds verwachten we dat ook de provincie constructief mee wil denken over een oplossing van de ontstane situatie rond bestuurlijke afspraken. Zie de uitvoeringsagenda over de aangepaste BP-systematiek.

Een beperkt aantal locaties heeft een bijzondere status gekregen van de provincie vanwege hun specifieke (boven)regionale opvangfunctie. Voor de ontwikkeling van deze locaties (10.550 woningen) zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente(n), zoals over de 5.200 woningen in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. In deze RWA honoreren we deze bestuurlijke afspraken, omdat er vaak allerhande keuzes achter zitten die los staan van woningmarktvraagstukken. Zoals keuzes ten aanzien van exploitaties en transformaties. Daartoe we reserveren een deel van de plancapaciteit voor deze plannen. Wij hanteren hierbij het uitgangspunt dat de bovenregionale behoefte zich richt op alle drie de subregio's; hier stromen mensen van buiten de regio immers in. We laten de harde planningsgrenzen van de bestuurlijke afspraken los en kijken naar de volkshuisvestelijke praktijk. Zo landt de bovenregionale vraag uit de gebiedsuitwerking - die in de afspraken is afgebogen naar de Bollenstreek- ook deels in Braassemmerland. De behoefte (BP) die hieruit voortvloeit, hebben we daarom toegerekend naar de drie subregio's (m.u.v. de Noordse Buurt). Deze solidariteit zorgt ervoor dat de woningproductie op gang gehouden kan worden en we voorkomen dat de bestuurlijke afspraken ten koste gaan van de woningbouwplannen voor eigen behoefte van individuele gemeenten.

Wij beseffen dat het niet reëel is om de bestuurlijke afspraken enkel binnen de context van de woningmarkt te plaatsen. Tegelijkertijd zien we dat de bestuurlijke afspraken conflicteren met volkshuisvestelijke ambities, zoals inbreiding. Dit noodzaakt tot het vinden van een compromis dat ondersteunend is aan de volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. Tot slot zijn de subregionale grenzen niet hard. Zij zijn de plannen Braassemmerland al van de grond gekomen in de periode dat Kaag en Braassem nog als gemeente Alkemade (waar Braassemmerland in ligt) bij de Leidse Regio behoorde.

Wij lichten de keuze duidelijker toe in de oplegger.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): Fasering

Er staan nog woningen in de planmonitor in 2013 en 2014. De provincie vraagt zich af in hoeverre deze woningen al gerealiseerd zijn. Ze tellen nog mee als plancapaciteit.

Reactie:

Wij verzoeken de betreffende gemeenten dit te corrigeren in de planmonitor

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (3): Reserveplannen

In bijlage 4 van de RWA staan de uitgangspunten van de planlijst. Categorie 2 wordt aangeduid als reserveplannen. Dit vinden wij geen goede benaming van deze categorie, omdat de behoefte voor die plannen door ons wordt aanvaard. Reserveplannen aanvaarden GS niet. Ik raad daarom aan om reserveplannen in categorie 3 te plaatsen.

Reactie:

De RWA bijlage zal hierop worden aangepast door een andere term te gebruiken. Doel was om dezelfde benaming als voorheen aan te houden.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (4): De provincie respecteert de bestuurlijke afspraken, maar stelt het uitgangspunt voor om categorie 1, 2a en 4 plannen moeten passen binnen de bandbreedte WBR/BP. Een behoefteonderbouwing is voor deze plannen nodig.

Reactie:

Via de staffelmethodiek zijn plannen categorie 4 ondergebracht binnen de behoefteeraming. In bijlage 4 is dit in tekst nog niet correct verwerkt. Dit passen wij aan

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen

Bijlage 4 tekst aanpassen dat cat. 4 plannen passen binnen WBR / BP.

Tekst zienswijze (5): De verwijzing naar de rode contour is achterhaald en heeft geen status meer in de Visie Ruimte en mobiliteit van de provincie.

Reactie:

Tekst zal hierop worden aangepast

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen. De tekst over rode contour wordt verwijderd.

Tekst zienswijze (6): Wat is de meerwaarde van het kwalitatief afwegingskader op bladzijde 23?

Reactie:

Het schema werkt verwarrend en wordt verwijderd.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen. Het schema op p. 23 wordt verwijderd.

Tekst zienswijze (7): Hoe kan de mismatch op de woningmarkt worden opgelost als alleen de reserveplannen (categorie 2b en 3) via het toetsingskader worden beoordeeld? Worden ook de huidige (aanvaarde) plannen van categorie 1,2a en 4 via het toetsingskader beoordeeld? Zo kan de kwalitatieve mismatch worden aangepakt door niet-toekomstbestendige plannen van de planlijst te halen en kunnen kwalitatief goede plannen sneller doorgaan.

Reactie:

Het is ook de bedoeling dat plannen categorie 1 en 2a worden beoordeeld, en waar mogelijk aangepast, binnen de beperkte mogelijkheden die hiervoor doorgaans zijn wegens contractuele verplichtingen. We laten dit in de tekst duidelijker naar voren komen.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen. In het afwegingskader wordt dit aangepast.

Tekst zienswijze (8): In de RWA staan de kwalitatieve criteria bodemdaling, energietransitie, en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Deze criteria zijn echter niet in het kwalitatieve toetsingskader opgenomen. Kunt u deze alsnog opnemen in het toetsingskader?.

Reactie:

In de toepassing van het afwegingskader, dienen de plannen beoordeeld te worden op de genoemde kwalitatieve aandachtspunten (bevordering doorstroming, opgave wonen en zorg, enzovoorts).

De wijze waarop de kwalitatieve aandachtspunten in het afwegingskader toegepast worden, nemen we in de tekst over de toepassing van het afwegingskader op.

Bodemdaling wordt hieraan nog toegevoegd. Overigens zijn deze criteria geen uitsluitingscriteria.

Zienswijze leidt wel tot wijzigingen. In het afwegingskader wordt dit aangepast.

Tekst zienswijze (9): De provincie vraagt een indicatie van de verhouding tussen in- en uitbreidingsplannen binnen de regio

Reactie:

Wij nemen in de uitvoeringsagenda op dat wij samen met de provincie kijken hoe deze verhouding duidelijk weer te geven is in de planmonitor.

Zienswijze leidt tot wijzigingen in de paragraaf 'uitvoeringsagenda' in de RWA en wordt verwerkt in de uitvoeringsagenda.

Tekst zienswijze (10): Doelgroepen

De provincie geeft aan dat de ambitie 25% sociaal van de netto toevoeging, een forse inspanning betreft. Zij vraagt om bij in de geactualiseerde versie van de planlijst voor 1 december 2018 op te nemen.

Reactie:

Wij herkennen het hoge ambitieniveau en zien erop toe dat dit in de planlijst van 2018 gestalte krijgt.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (11): Arbeidsmigranten

In de RWA staat dat arbeidsmigranten geen onderdeel zijn van de volkshuisvestelijke opgave. Wij zien dit echter wel. Graag willen wij met de regio hierover in gesprek in de komende periode.

Reactie:

De regio wacht een uitnodiging voor gesprek van de provincie over huisvesting arbeidsmigranten af en brengen u graag op de hoogte van het Convenant Huisvesting Arbeidsmigranten dat wij in de regio hanteren.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (12): De provincie constateert dat er geen extra bovenregionale opgave vanuit Noord-Holland is op dit moment. Wij willen meegeven dat de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam er vanuit gaan dat zij hun woningbehoefte binnen Noord-Holland zelf kunnen oplossen. Er ligt geen verzoek aan de provincie Zuid-Holland voor het bouwen van extra woningen voor de provincie Noord-Holland.

Reactie:

De plannen voor de opvang van de bovenregionale instroom zijn in de RWA verwerkt. Er zijn geen aanvullende plannen voor bovenregionale opvang. Wel zien wij in de praktijk instroom uit de noordvleugel van de Randstad. Wij gaan graag met u in gesprek over de BP+ methodiek.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (13): Voor opvang van woningen uit de Haagse agglomeratie zijn geen bestuurlijke afspraken gemaakt. Er is in de afgelopen crisis wel enige migratie van de Haagse regio naar Holland Rijnland geweest. Alleen is de verwachting dat deze weer afneemt als de woningbouwproductie in de Haagse agglomeratie weer op gang is. Mocht uit de monitoring van verhuisbewegingen blijken dat de relatie met beide gebieden groter is, kunnen wij gezamenlijk het gesprek aangaan met beide regio's.

Reactie:

Wij betrekken deze migratie graag in de benadering van de BP+ en gaan hier graag met u over in gesprek. Deze actie hebben wij in ons uitvoeringsprogramma opgenomen..

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3.7 VNO NCW

Tekst zienswijze (1): Appellant wil graag dat de doelgroep arbeidsmigranten een volwaardige positie krijgt binnen de RWA. Een passage op te nemen met oplossingsrichtingen of afspraken met betrekking voor deze doelgroep.

Reactie:

De RWA biedt geen antwoord op de tijdelijke huisvesting van expats, zowel voor het hooggeschoold als ook laaggeschoold werk. Dat deze doelgroep verblijfsaccommodatie nodig heeft, kan onderschreven worden. Er is ervoor gekozen om alleen permanente huisvesting mee te nemen in deze regionale woonagenda.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

Tekst zienswijze (2): Bij de doelgroep starters rekening te houden met groei van de doelgroep en hier ook bij de fasering van het bouwprogramma aandacht voor te hebben.

Reactie:

Een regionale woonagenda beschrijft de hoofdlijnen van de huisvesting van de regio en richt zich met name op de kwetsbare groepen. De RWA probeert te sturen op meer huisvesting voor kleinere huishoudens. Daarbij is de behoefte overgenomen van de provinciale vooruitberekeningen (WBR).

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.

3.8 Kennemerland Beheer B.V.

Tekst zienswijze (1): Appellant verzoekt de locatie “de Zanderij” actief op te nemen in de plannen van de gemeente Hillegom en verzoekt het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland hierover een duidelijke uitspraak te doen.

Reactie:

Het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland gaat niet over de lokale afweging van het in ontwikkeling nemen en prioriteren van lokale projecten. Met de vaststelling van deze RWA zal geen uitspraak gedaan worden op uw verzoek.

Zienswijze leidt niet tot wijzigingen.