

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Datum: ** november 2018

Kenmerk:

Telefoon: 06 – 52 41 06 77

E-mail: avginkel@hollandrijnland.nl

Onderwerp: Planlijst Woningbouw 2018

Geacht college,

In maart van dit jaar hebben wij een nieuwe Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 vastgesteld. Uitgangspunt van deze woonagenda is 'de juiste woning op de juiste plek'. De gemeenten in Holland Rijnland werken op basis van deze nieuwe woonagenda samen aan de regionale woonopgave met aandacht voor kwantiteit én kwaliteit.

Eind juli 2018 heeft u ingestemd met deze woonagenda, kenmerk PZH-2018-652766393, en ons gevraagd om voor 1 december 2018 een bijgesteld woningbouwprogramma op te stellen. Met deze brief bieden wij u daarom de Planlijst Woningbouw 2018 aan, met het verzoek dit jaarlijkse overzicht te aanvaarden. Daarnaast informeren wij u over de stand van zaken van de opgaven in de Regionale Woonagenda.

Planlijst Woningbouw 2018

Om goed in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt kijken wij in de Regionale Woonagenda niet alleen naar de kwantitatieve, maar ook naar de kwalitatieve behoefte in onze regio. Voor het borgen van de woningbouwafspraken, actualiseren we jaarlijks de regionale Planlijst Woningbouw. Wederom is hiervoor gebruik gemaakt van de provinciale planmonitor.

Naar aanleiding van onze nieuwe woonagenda hebben de gemeenten, de regio en de provincie nadere afspraken gemaakt over het monitoren van de woonmilieus en huur- en kooprijsgrenzen. Daarbij is aandacht voor meer eenduidigheid in definities en registratie, zeker nu we extra inzetten op de kwalitatieve programmering. Op basis van de gemeentelijke input stemmen we de woningbouwplannen (sub-) regionaal af en toetsen we of de plannen aansluiten bij de behoefte. De lijst vormt daarmee een belangrijke bouwsteen voor een analyse van de kwalitatieve aspecten van het bouwprogramma.

Deze planlijst is afgezet tegen de woningbehoefteraming 2016. Wij verwachten dat de nieuwe cijfers die begin 2019 worden verwacht, een grote woningbehoefte laten zien - en dus meer ruimte zal bieden voor woningbouwplannen - gezien de grote druk op de woningmarkt. In de planlijst houden wij rekening met planuitval, waardoor de beschikbare plancapaciteit op dit moment iets groter is dan volgens de kwantitatieve behoefte noodzakelijk. Toch zorgen we er voor dat we ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening niet meer zullen bouwen dan de behoefte.

Een van de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda is 25% sociaal. Dit was 20%. Sinds de vaststelling van de agenda een half jaar geleden zien we al een lichte stijging van het aandeel sociaal. Hier zetten we de komende periode verder op in.

Bij aanvaarding van de vorige planlijst en de Regionale Woonagenda heeft u aangegeven vooralsnog niet in te stemmen met de locatie Zwethof in Zoeterwoude. Wij betreuren dit aangezien deze locatie integraal onderdeel uitmaakt van de woningbouwplannen in onze regio. Wij vertrouwen erop dat u ook in deze situatie niet afwijkt van uw gebruikelijke proces.

Wij verzoeken u dit jaarlijkse overzicht dd. 2-11-2018 te aanvaarden. Bij aanvaarding geldt voor de woningbouwplannen op de lijst dat ze passen binnen de woningbehoefte en dat ze beschouwd kunnen worden als regionaal afgestemd. Met de plannen liggen we op koers, de komende periode ligt de nadruk op realisatie.

Overheveling 550 woningen van Leiden naar Zoeterwoude

Daarnaast willen wij u nog informeren over de afspraken die in subregio west zijn gemaakt over de overheveling van 550 woningen van Leiden naar Zoeterwoude. Het huidige bestemmingsplan voor de Meerburgerpolder in Zoeterwoude gaat uit van een ontwikkeling van kantoren. Recente ontwikkelingen geven aan dat er vooral behoefte is aan kantoren op stationslocaties, zoals station Leiden centraal. Komende jaren blijft een forse woningbouwproductie noodzakelijk. Het realiseren van veel nieuwe woningen in bestaande woongebieden én het daarbij inzetten op kwaliteit en leefbaarheid blijft een uitdagende opgave.

De gemeente Zoeterwoude zet daarom op de locatie Verde Vista Meerburg niet langer in op de ontwikkeling van kantoren, maar op woningbouw. De gemeenten Leiden en Zoeterwoude zijn in 2018 overeengekomen om 550 potentieel te bouwen woningen in Leiden over te hevelen naar Zoeterwoude. Dat heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden in een brief van 16 juli 2018, kenmerk: Z/18/1278116 bevestigd aan de gemeente Zoeterwoude.

Deze suburbane woonontwikkeling in Verde Vista Meerburg wordt binnen bestaand stedelijk gebied (BSD) ontwikkeld en doet recht aan de kwalitatieve woningbouwopgave binnen Leiden. Omdat het realiseren van de 550 extra woningen niet past binnen de eigen woningbehoefte van Zoeterwoude, is er overheveling vanuit de Leidse plancapaciteit noodzakelijk. De overheveling past in de systematiek van werken, namelijk subregionaal afstemmen, waarbij onderbouwd overhevelen tot de mogelijkheden behoort. Het totaal aantal woningen binnen de subregio West verandert daardoor niet en blijft binnen de bandbreedte van de woningbehoefte van de (sub)regio.

De overheveling leggen wij vast met deze toelichting. Het leidt niet tot wijzigingen in het woningbouwprogramma. De 550 woningen blijven onderdeel van het Leidse woningbouwprogramma, als onderdeel van de subregio West. Met deze passage bekrachtigt ook Holland Rijnland formeel deze overheveling.

Stand van zaken uitvoering Regionale Woonagenda

Daarnaast zijn wij, in prettige samenwerking met uw organisatie, een aantal aandachtspunten verder aan het uitwerken. Het gaat daarbij om het uitwerken van een nieuwe methodiek voor de woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP), het behoud van een duurzaam aandeel goedkope woningen en een toekomstgericht woonzorgaanbod, waaronder flexwonen. Ook kijken we naar het verduurzamen van de woningvoorraad, de vitaliteit van de kernen en de relatie met andere ruimtelijke plannen.

Flexwonen kan worden ingezet voor starters en alleenstaanden, maar ook voor spoedzoekers, arbeidsmigranten, statushouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Bij het opstellen van de nieuwe regionale huisvestingsverordening wordt op verschillende manieren flexwonen gefaciliteerd, zodat het voor woningcorporaties aantrekkelijk is om op deze wijze de voorraad (tijdelijk) te verruimen en om voor huurders een alternatief te bieden om snel in woonruimte te voorzien zonder inschrijfduur kwijt te raken. Voor statushouders wordt voorgesteld urgentie toe te behouden wanneer zij in flexwonen zijn gehuisvest. Zo kan eventueel benodigde herhuisvesting soepel worden georganiseerd en is flexwonen een werkelijk alternatief.

De huisvesting van *arbeidsmigranten* is een dossier dat zich buiten de volkshuisvestelijke opgave van de regio afspeelt. Hier gaat het met name om logies-gewijze verhuur. Een economische functie waarbij met name ruimtelijke ordening- en financiële vraagstukken spelen (komt de businesscase rond). Het convenant huisvesting arbeidsmigranten is in 2018 afgelopen. Huisvesters, werkgevers, werknemers en gemeenten blijven met elkaar in het ambassadeursteam huisvesting arbeidsmigranten in gesprek over hoe de vraag gerealiseerd kan worden. De provincie zal hier ook bij betrokken worden.

In onze regionale woonagenda geven wij aan dat groei vraagt om een goede ruimtelijke ordening, *balans tussen inbreiding en uitbreiding*, met prioriteit voor inbreiding. De uitbreiding van het wonen in de regio moet dan ook aansluiten bij bestaand stedelijk gebied met als uitgangspunt 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 moderne woonwijk. Hierbij zien wij ook verschillen in mogelijkheden in het stedelijke en in het meer landelijke gebied in onze regio.

Tot slot

In de bijlage geven wij een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de subregio's. Wij blijven graag met u in gesprek over actuele onderwerpen en nieuwe ontwikkelingen. En zien uw reactie met belangstelling op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,
de secretaris – directeur,

de voorzitter,

L.A.M. Bakker

H.J.J. Lenferink

Bijlage 1 – Ontwikkelingen per subregio

Bijlage 2 – Planlijst Woningbouw 2018 (vertrouwelijk)

CONCEPT

Bijlage 1 Ontwikkelingen per subregio

Subregio Noord

We constateren in subregio Noord dat het aantal woningbouwplannen aansluit bij de behoefte. Voor zowel de periode 2017 – 2021 als voor de periode 2022 – 2029 geldt dat de totale plancapaciteit past binnen de woningbehoefteraming 2016. Tussen de gemeenten onderling zijn weliswaar verschillen waarneembaar, maar nieuwe woningbouwplannen worden onderling op elkaar afgestemd, met name op bouwjaar en woonmilieu.

Het planaanbod is met ruim 2.000 woningen in het suburbaan woonmilieu en 4.500 woningen in het dorps/landelijk woonmilieu ruim voldoende, wanneer dit afgezet wordt tegen de minimale behoefte van subregio Noord zoals in het afwegingskader van de regionale woonagenda (RWA) is vastgesteld.

Het plan aanbod in Noord betreft 27,5% huurwoningen, 70% koopwoningen en een klein percentage onbekend. 20% van het aanbod huurwoningen betreft het sociale segment en 3,4 % is een toevoeging van aanbod in de middenhuur. Ook hier geldt dat er tussen gemeenten onderling verschillen waarneembaar zijn. Voor twee gemeenten geldt dat zij nu voldoen aan het uitgangspunt van de RWA: een aandeel van 25% in het sociale segment. De andere gemeenten hebben nog een opgave om dat te verhogen. De toevoeging van aanbod in het middensegment is nog beperkt, gelet op de toenemende vraag.

Het planaanbod in het koopsegment is het grootst in de prijsklasse 250.00 – 350.000 euro (17,6 %) en woningen vanaf 350.000 euro (23%). Meer dan 50% van de plancapaciteit betreft eengezinswoningen en ruim 20% meergezinswoningen. Van ongeveer een kwart is het woningtype nog niet bekend.

Samenvattend sluit de plancapaciteit aan op de behoefte in sub regio Noord, zowel kwantitatief als kwalitatief, maar zijn er op beide vlakken ook verschillen tussen gemeenten in het aantal plannen en woningbouwprogramma.

Subregio West

In subregio West is het aantal plannen tot en met 2021 hoger dan de behoeftecijfers van de subregio aangeeft, maar in de daarop volgende periode ver achter blijft op de behoefte. We zien de behoefte en marktdruk groeien, met name in stedelijk gebied/woonmilieus. Daarbij merken we op dat voor Leiden het aantal plannen voor met name het stedelijke woonmilieu nog ver onder de woningbehoeftecijfers ligt (zelfs als we rekening houden met de overheveling van Verde Vista in Zoeterwoude). Wij verwachten die groei in behoefte terug te zien in de in 2019 geactualiseerde nieuwe provinciale cijfers. Voor de langere termijn is er nog een fors tekort aan plannen. Veel projecten uit de vorige planlijst zijn inmiddels in aanbouw of opgeleverd. Leiden staat zelfs in de landelijke top 10 qua bouwproductie vanaf 2015. Voor de plannen in de stedelijke en suburbane woonmilieus liggen we goed op koers, maar zitten we nog onder de minimale behoefte aan de woonmilieus Stedelijk en Suburbaan (daarbij merken we op dat voor het nieuw te ontwikkelen Valkenburg de woonmilieus voorlopig zijn ingeschat). Voor het dorps/landelijk woonmilieu zitten we licht onder de minimale behoefte. Ten opzichte van de vorige planlijst past het aanbod beter op de vraag naar woonmilieus. Daarmee plannen we de juiste woning op de juiste plek.

In subregio West hebben we tot 2021 20% sociale woningen gepland. We hebben een opgave om dat te verhogen. Het gebied rond Leiden Centraal Station en in het Leiden Bio Sciencepark zijn opgenomen in de top 13 gebieden in de Verstedelijking Alliantie. Samen met de Alliantie partners zetten we hier vol in op in hoge mate verdichten in het stedelijk gebied.

Subregio Oost

Op korte termijn sluiten de plannen voor iedere gemeente binnen subregio Oost kwantitatief aan op de geraamde woningbehoefte. Wanneer we kwalitatief gaan kijken valt op dat er in de gehele periode 2017-2029 sprake is van een tekort aan woningbouwplannen in een stedelijk woonmilieu en een fors tekort in een suburbaan woonmilieu. Na 2021 moeten we de realisatie van woningen in een dorps woonmilieu goed monitoren om in de pas te blijven lopen met de behoefte. Wij verwachten dat deze plannen afzetbaar zijn, omdat sprake is van een groeiend, (fors) positief migratiesaldo. Bovendien is er sprake van een actueel woningtekort. Beide zijn nog niet in de prognoses verwerkt. Een aantal "dorpse" plannen zijn dan ook primair bedoeld om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor de eigen behoefte én de instroom van buiten de gemeente (o.a. Braassemeland, Avery Dennison, Westvaartpark, Noordse Buurt). Wel hebben de drie gemeenten plannen aangehouden en gefaseerd om overmaat te voorkomen.

Het aandeel sociaal blijft achter bij het doel van 25%. Omdat dit pas sinds begin 2018 van kracht is, halen we dit aandeel nog niet. Hier ligt dus nog een opgave. Wel wordt zichtbaar dat bij de plannen die ná vaststelling van de Regionale Woonagenda op de planlijst terecht zijn gekomen (of zijn aangepast), het aandeel sociaal, betaalbare vrije sector en goedkope koop hoger ligt. Nieuwkoop (30%) en Kaag en Braassem (23%) zitten over of zeer dicht op de norm. Alphen aan den Rijn blijft achter, maar heeft relatief veel plannen in de vrije sector en goedkope koop (11 respectievelijk 12 procent). De nieuwe plannen betreffen in Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem vooral kleine plannen, waar het realiseren van sociaal niet altijd voor de hand ligt. Menig plan in Nieuwkoop en Kaag en Braassem draagt bij aan de vitaliteit van de kernen. De plannen in Alphen aan den Rijn betreffen inbreidingslocaties, op Westvaartpark na.