HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Evaluatie
Regionale Woonagenda 2017

Concept 8 juni 2020

Inhoud

Inleiding 3
Conclusies 5

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn 8
Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding 12
Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is 15
Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt 21
Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus 22
Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling 23
Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren 25
Keuze 8: Bereikbaar bouwen 27
Keuze 9: Solidariteit 28

Overige thema's 1: internationale arbeidskrachten 29
Overige thema's 2: woonwagenbewoners 31

Bijlagen

Bijlage 1: Conclusie jaarverslag Urgentiecommissie 32
Bijlage 2: Samenvatting jaarverslag Holland Rijnland Wonen 33
Bijlage 3: Overzicht beleid gemeenten en regio 35

Inleiding

In maart 2018 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 (RWA) vastgesteld. De regio ambieerde met deze Woonagenda een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Doel was om met de woonagenda ervoor te zorgen dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de behoefte in de regio, zowel in aantallen als kwaliteit. Uitgangspunt van de woonagenda is de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio.

Daarnaast faciliteert Holland Rijnland het bestuurlijk gesprek tussen de gemeenten en met de provincie over de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt aan de hand van het woningbouwprogramma. De Regionale Woonagenda is het kader voor het woningbouwprogramma dat Holland Rijnland jaarlijks opstelt. Er is daarbij oog voor lokale en subregionale verscheidenheid. We signaleren kansen en knelpunten rondom de realisatie en versnelling van onze woonopgave in relatie tot andere ruimte vragende activiteiten.

Doel van de evaluatie en vervolgproces
30 oktober 2019 heeft het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland de Regionale Agenda vastgesteld. Hierin staat dat Holland Rijnland zorgt voor een actuele Regionale Woonagenda. Ontwikkelingen zoals de nieuwe Trendraming van de provincie Zuid-Holland kunnen aanleiding zijn om de agenda te actualiseren. Ruimte voor huisvesting voor doelgroepen maatschappelijke zorg, statushouders, arbeidsmigranten (flexwonen) en woonwagenbewoners heeft daarbij onze aandacht.

Holland Rijnland geeft invulling aan deze bestuursopdracht om te zorgen voor een actuele Regionale Woonagenda door in samenwerking met de gemeenten deze evaluatie op te stellen. We hebben hiervoor een enquête uitgezet bij de beleidsambtenaren wonen van de gemeenten in Holland Rijnland en maken gebruik van reeds beschikbare informatie, zoals de Monitor 2019 en de provinciale Woonbarometer. In deze evaluatie combineren we de cijfers met het verhaal achter de cijfers. De evaluatie is de basis voor het bestuurlijk gesprek over wonen in Holland Rijnland en een middel om met elkaar de voortgang van de woningbouw in de regio te monitoren. Op basis van de evaluatie doen we aanbevelingen voor de inhoud, de samenwerking en het proces. We kijken onder andere of we de woonagenda willen actualiseren en zo ja in welke vorm.

In de Regionale Woonagenda kijken we niet alleen naar de woningmarktregio Holland Rijnland. We maken ook een vertaling naar drie subregio's, omdat deze een redelijk samenhangende woningmarkt hebben. Deze subregio's zijn:
- Noord: Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen
- West: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude
- Oost: Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop

Leeswijzer
In de Regionale Woonagenda hebben we diverse keuzes gemaakt die richting geven aan de (kwalitatieve) ontwikkeling van het wonen in de regio: om zo de woonaantrekkelijkheid in de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen. In deze notitie evalueren we de verschillende keuzes uit de woonagenda. We beginnen elke keuze met een toelichting, zoals beschreven in de Regionale Woonagenda.

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor korte termijn
Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding
Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk
Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
Keuze 8: Bereikbaar bouwen
Keuze 9: Solidariteit

Vervolgens komen 2 aanpalende onderwerpen aan de orde: internationale arbeidskrachten en woonwagenbewoners. Hierbij gaat het ook om woonruimte, maar dan in een andere functie (tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers van bedrijven) of vorm (woonwagens).

Conclusies

De invloed van gemeenten op de woningmarkt is beperkt. Gemeenten bouwen namelijk zelf geen woningen en hebben veelal ook geen grondpositie. Maar ze hebben wel invloed op de woningmarkt doordat ze met de provincie bepalen waar gebouwd mag worden. Toch hebben we veel wensen en ambities: we willen sociale huur, bouwen voor de middenklasse, duurzaam bouwen, combineren van wonen en zorg. En dat graag snel en waar mogelijk binnenstedelijk.

De afgelopen jaren hebben we afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt en kennis en ervaring uitgewisseld. In 2019 heeft de regio een Monitor opgezet om de voortgang van enkele keuzes uit de woonagenda te monitoren. Deze Monitor was belangrijke input voor de evaluatie. Uit de conclusies in deze evaluatie blijkt dat niet alle doelstellingen even smart zijn gedefinieerd. Een aandachtspunt voor de toekomst om nieuwe afspraken scherp te formuleren en te combineren met een monitoringsopgave.

Conclusie van de evaluatie is, kort maar krachtig, dat ondanks de inzet van de gemeenten de druk op de woningmarkt blijft toenemen. En dat meer of andere inzet nodig is om deze druk te verlichten.

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn
De eerste opgave in de Woonagenda is te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Hiervoor hebben we voldoende plancapaciteit nodig waarbij we rekening (mogen) houden met planuitval.
Uit de cijfers blijkt dat de realisatie van nieuwbouwplannen in de regio in aantallen redelijk aansluit bij de behoefte, maar nooit helemaal voldoet. Een van de oorzaken hiervoor is de programmeersystematiek van de provincie, waarbij het niet mogelijk was rekening te houden met planuitval.
Bij het aanvaarden van de Regionale Woonagenda heeft Holland Rijnland dankzij een succesvolle lobby nieuwe afspraken gemaakt met de provincie. Mede hierdoor hebben we nu jaarlijks 30% meer programmeerruimte. Op deze manier kunnen we rekening houden met planuitval, en is de programmeringssystematiek geen vertragende factor meer bij het ontwikkelen van woningbouwplannen.
Uit het aantal nieuwbouwplannen (Planlijst 2019) blijkt dat we voor de komende jaren ruim voldoende plancapaciteit hebben in de regio om in de behoefte (Trendraming 2019) te voorzien. Hierbij zien we wel verschillen in de subregio's.

Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding
In de Regionale Woonagenda kiezen we voor balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding. Dit is niet nader gedefinieerd in aantallen of percentages. Gemiddeld wordt 67% van de woningopgave in de komende jaren binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gerealiseerd en 33% daarbuiten. Grote uitleglocaties zoals Braassemerland, Buytewech Noord en Langeraar Noordwest (grotendeels onderdeel van bestuurlijke afspraak Noordse Buurt) en Valkenburg, de woningen in het kader van de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek (GOM-woningen) en Bronsgeest leiden automatisch tot een hoger percentage buiten BSD. Gezien de grote druk op de woningmarkt zijn deze locaties van groot belang voor de hele regio.

Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning is en 20% een woning in het middensegment.

Uit de planlijst 2019 blijkt dat er in de gehele regio voldoende plannen zijn om 25% nieuwe sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2019-2029, maar dat nog niet alle gemeenten voldoen. De verdelingen over de regio is niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen, terwijl het uitgangspunt is dat elke gemeente een evenredig aandeel van deze opgave op zich neemt. Daarnaast signaleren we dat deze doelstelling op dit moment nog weinig effect heeft op de voorraad woningen van corporaties. Dit vraagt om een nadere analyse. De doelstellingen voor het middensegment worden door slechts enkele gemeenten gehaald.

Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
Voor het bevorderen van doorstroming van ouderen zijn in de Regionale Woonagenda gemeenten uitgenodigd om pilots op te zetten en ervaringen hierover uit te wisselen. Gemeenten hebben meerdere middelen ingezet om doorstroming van ouderen naar woningen die passen bij hun levensfase te bevorderen, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jonge generaties. In regionaal verband hebben we hierover kennis uitgewisseld.

Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus
Bij woningbouw is niet alleen kwantiteit, maar ook kwaliteit van belang. Voor het bouwen met kwaliteit onderscheiden we in de Regionale Woonagenda drie woonmilieus: stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk. De afspraak is dat ‘toevoegingen gespreid over de woonmilieus moeten plaatsvinden’. In de Regionale Woonagenda is hiervoor bij het in beeld brengen van de behoefte onderscheid gemaakt in woonmilieus.
De gemeenten geven aan dat dit onderscheid vooral voor de grotere gemeenten relevant is, aangezien in kleinere gemeenten veelal alleen sprake is van een landelijk/dorps woonmilieu. Regionaal sturen we niet op de woonmilieus, doordat het onderscheid dus niet voor alle gemeenten even relevant is. Daarnaast zijn de beschikbare cijfers niet meer actueel.

Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
In de Regionale Woonagenda staat de ambitie om energieneutraal en gasloos bouwen te stimuleren en ervaringen hierover in regionaal verband uit te wisselen. Daarnaast worden de gemeenten gevraagd om bij hun woningbouwplannen rekening te houden met bodemdaling.
De wetgeving en afspraken in het kader van de Regionale Energietransitie zijn leidend bij de ontwikkelingen rond duurzaamheid. Afstemming is essentieel, zodat afspraken worden geborgd, bijvoorbeeld in de prestatie-afspraken met corporaties of overeenkomsten met ontwikkelaars. Hierover hebben de gemeenten in verschillende gremia informatie uitgewisseld.
Bodemdaling was een van de onderwerpen die is meegenomen in de visie “Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland 2040” voor de hele regio. Deze informatie kunnen we als basisinformatie gebruiken bij locatiekeuzes.

Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
In de Regionale Woonagenda is afgesproken dat de gemeenten in regionaal verband afspraken maken met zorgpartijen en corporaties over het noodzakelijke aanbod om uitstroom uit de zorginstellingen te ondersteunen. Hiervoor stelt Holland Rijnland jaarlijks contingenten vast.
De huisvesting van bijzondere doelgroepen maatschappelijke zorg, ouderen en statushouders is daarnaast vooral een lokaal en subregionaal vraagstuk. Regionaal informeren we elkaar over ontwikkelingen.

Gezien de decentralisatie van de maatschappelijke zorg is het de vraag of de huidige Huisvestingsverordening voldoende toekomstbestendig is. Daarnaast is het belangrijk dat er jaarlijks voldoende contingentwoningen beschikbaar worden gesteld.

Keuze 8: Bereikbaar bouwen
In de Regionale woonagenda staat dat gemeenten zich inzetten op alternatieven voor de auto. De gemeenten en de regio onderschrijven het belang van bereikbaar bouwen en duurzame mobiliteit in relatie tot nieuwbouwplannen. Dit is maatwerk per locatie en hier wordt regionaal niet op gestuurd. Wel is Holland Rijnland bezig met een Regionale Strategie Mobiliteit waarbij sterk wordt ingezet op een integrale benadering en goede bereikbaarheid van de regio met name voor fiets, voetgangers en OV.

Keuze 9: Solidariteit
In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken 'om binnen de (sub)regio het principe van solidariteit te hanteren. Uitgangspunt is dat gemeenten en (sub)regio's voldoen aan hun sociale opgave. Als dat om goede redenen niet lukt, waardoor de ene gemeente relatief meer bijdraagt dan de andere, dan komen partijen overeen hoe dat onderling te compenseren.'
Uit de cijfers blijkt dat steeds meer gemeenten de doelstelling van 25% sociale huur hebben verwerkt in hun nieuwbouwplannen of dit aan het verwerken zijn. Het aandeel woningen in het middensegment blijft achter bij de doelstelling. De monitor maakt dit onderwerp bespreekbaar.

Overige thema's 1: internationale arbeidskrachten
Voor het thema huisvesting arbeidsmigranten biedt Holland Rijnland een platform voor kennisdeling en onderlinge beleidsafstemming. Vanuit deze platformrol helpt de regio om de behoefte naar huisvesting cijfermatig in kaart te brengen. Hierin trekken de regio en gemeenten gezamenlijk op met de provincie Zuid-Holland. Dit onderzoek verwachten we halverwege 2020.

Overige thema's 2: woonwagenbewoners
De regio is een behoefteonderzoek naar woonwagens en standplaatsen aan het voorbereiden. Aan de hand daarvan worden eventuele vervolgacties bepaald.

Keuze 1: Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn

Tekst Regionale Woonagenda
De eerste opgave in de Woonagenda is ervoor te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Tussen 2017 en 2030 ligt er een regionale nieuwbouwopgave van tussen de 23.500 en 30.000 woningen. Deze doelstelling is gebaseerd op de Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose 2016 van de provincie Zuid-Holland. Om dit te realiseren is tempoversnelling noodzakelijk.

Daarnaast is het belangrijk dat gemeenten in hun planvorming voldoende ruimte creëren die een continue bouwstroom garanderen en rekening houden met planuitval. Gelet op de huidige plancapaciteit is het nodig om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen.

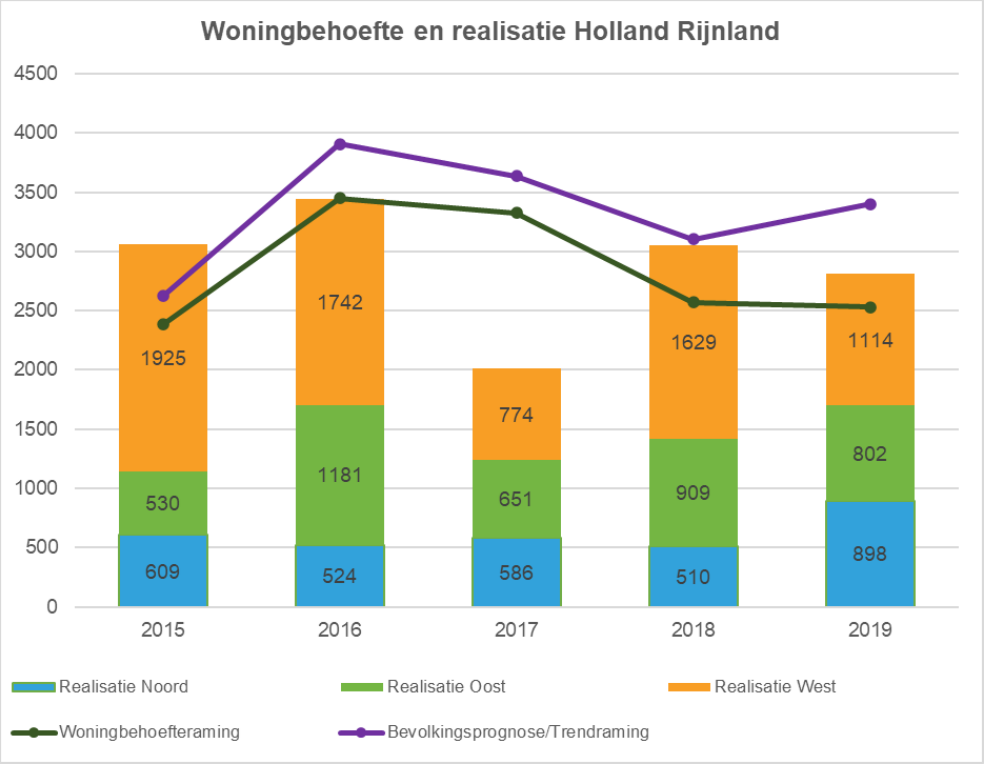
Bij de Regionale Woonagenda is een uitvoeringsagenda opgesteld. Een van de thema's hierin was monitoring.

Stand van zaken
Holland Rijnland heeft op basis van de planlijst 2019 een monitor opgesteld. Deze eerste monitor is vorig jaar met de planlijst 2019 aangeboden aan de provincie. Een deel van de informatie in deze evaluatie komt uit deze monitor.

Daarnaast is vanuit een voorbereidingsgroep van gemeenten, met Leiden als trekker, de planmonitor aangepast aan de nieuwe uitgangspunten van de RWA en hebben we een kwaliteitsslag gemaakt. In 2019 zijn (sub-)regionaal de planlijsten met elkaar afgestemd.

Een ander thema in de uitvoeringsagenda was 'woningbehoefteraming en bevolkingsprognose'. Doel was om input aan de provincie te leveren voor het uitwerken van een nieuwe methodiek. Mede op basis van input van onze regio heeft de provincie besloten de gehanteerde programmeringssystematiek te verruimen. Bij het aanvaarden van de Regionale Woonagenda heeft Holland Rijnland dankzij een succesvolle lobby nieuwe afspraken gemaakt met de provincie, waardoor we nu jaarlijks 30% meer programmeerruimte hebben. Op deze manier kunnen we rekening houden met planuitval, waardoor de programmeringssystematiek ruimschoots de mogelijkheid biedt om te voorzien in de woningbehoefte. Daarnaast heeft de provincie haar monitoringssystematiek aangepast. Zij heeft een nieuwe trendraming ontwikkeld, die beter aansluit.

De tabel hieronder geeft de behoefte weer in onze regio de afgelopen jaren en de netto realisatie, cumulatief per subregio.



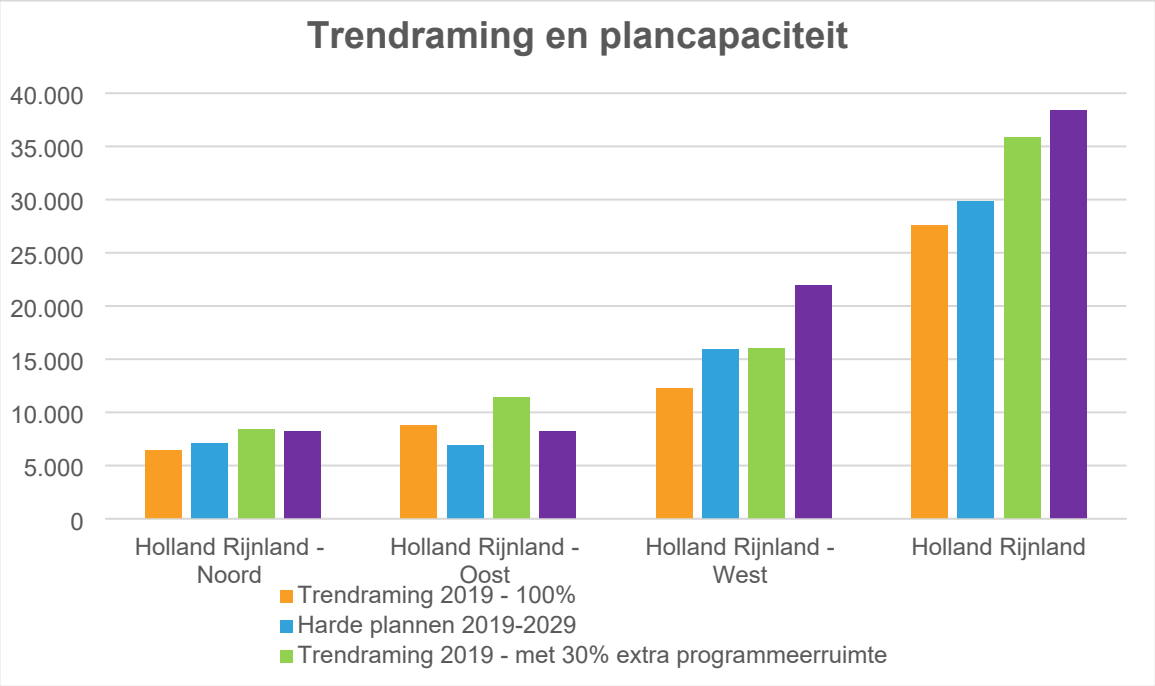
Figuur 1 Woningbehoeftecijfers afgezet tegen de realisatiecijfers

Opvallend is de toename in behoefte in onze regio vanaf 2019. Dit komt door de nieuwe woningbehoeftecijfers van de provincie Zuid-Holland, de Trendraming 2019. De provincie heeft in 2019 de prognose van de gewenste woningvoorraad-toename aangepast. Deze nieuwe Zuid-Hollandse Trendraming geeft aan hoeveel nieuwe woningen er nodig zijn (gewenste woningvoorraadgroei) om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking' en de woningmarktmigranten die op basis van het recente verleden te verwachten zijn.

De grootste aantallen woningen worden gerealiseerd in de grote gemeenten Alphen aan den Rijn en Leiden: uiteenlopend van 300 tot 900 woningen per jaar per gemeente.

Daarnaast valt op dat er in 2017 veel minder woningen zijn gerealiseerd dan in de andere jaren. De verklaring hiervoor verschilt per gemeente. Enkele gemeenten geven aan dat er in 2017 veel gesloopt is of dat de realisatie van plannen veel tijd kost. In elf van de dertien gemeenten is er minder gebouwd in 2017 dan in 2016. Alleen in Hillegom en Teylingen zijn er in dit jaar meer woningen dan het jaar er voor gebouwd, beiden rond de 250 woningen meer dan het jaar er voor. Lisse en Zoeterwoude hebben in dit jaar zelfs een negatieve realisatie.

De tabel hieronder geeft het aantal woningbouwplannen in Holland Rijnland weer in relatie tot de Trendraming 2019.



Figuur 2 Cijfers provincie en planlijst woningbouw Holland Rijnland 2019

Volgens de Trendraming 2019 is de woningbehoefte in onze regio van 2019 tot en met 2029 27.560 woningen. De woningbehoefte cijfers laten een groei zien ten opzichte van de vorige raming. De 30.000 die in de RWA werd genoemd ging namelijk over een langere periode. Als we rekening houden met planuitval zouden we voor realisatie van deze woningen rond de 35.800 woningen moeten programmeren. In de regio hebben we voor deze periode voldoende harde en zachte plannen geprogrammeerd (38.354). De provincie kijkt naar mogelijkheden om te verdichten en daarbij de realisatie te versnellen. Onder andere hoogbouw en parkeernormen worden genoemd als opties. Vraag is of dit niet juist leidt tot meer bezwaren en dus meer vertraging.

Onderstaande tabel brengt de woningbehoefte vanaf 2030 in beeld volgens de Trendraming 2019.

Gemeenten	**Woningbehoefte 2030 t/m 2040**
Alphen aan de Rijn	1.870
Hillegom	530
Kaag en Braassem	860
Katwijk	1.000
Leiden	3.280
Leiderdorp	130
Lisse	-80
Nieuwkoop	540
Noordwijk	880
Oegstgeest	360
Teylingen	710
Voorschoten	-230
Zoeterwoude	-270 (-30-240)
Totaal regio	**9.580**

Tabel 1: woningbehoefte 2030-2040 volgens de Trendraming 2019.

Het is de vraag in hoeverre we kunnen uitgaan van deze cijfers voor de woningbouwbehoefte voor de periode na 2030. Het is opvallend dat volgens de Trendraming 2019 de woningbehoefte in de gehele regio na 2029 af lijkt te nemen. Hoewel er van 2019 tot en met 2029 nog behoefte is aan 27.560 woningen, lijkt het er op dat er in de tien jaar daarna nog geen behoefte is aan 10.000 woningen. Vooral de teruglopende behoefte, met zelfs negatieve getallen, in Lisse, Voorschoten en Zoeterwoude is opmerkelijk. Hier tegenover staat de verwachting dat de druk vanuit de metropolen na 2030 wel eens toe zou kunnen gaan nemen wanneer binnenstedelijk verdichten daar op grenzen stuit.

Voor enkele gemeenten geldt dat er vooralsnog alleen gepland wordt tot 2030. Hoewel de omvang van de behoefte vanaf 2030 lijkt af te nemen is het wel belangrijk de verschillende plannen voor de woningbouw behoefte te blijven ontwikkelen en hier locaties voor te vinden. Het is belangrijk om het gesprek in de regio, met de provincie en met het Rijk te blijven voeren in hoeverre we in de regio in alle behoefte willen en kunnen blijven voorzien. Vraag daarbij is of dit meer buiten bestaand stads- en dorpsgebied zou moeten, wat voor een grote plancapaciteit en eventuele versnelling van de woningbouw zou kunnen zorgen.

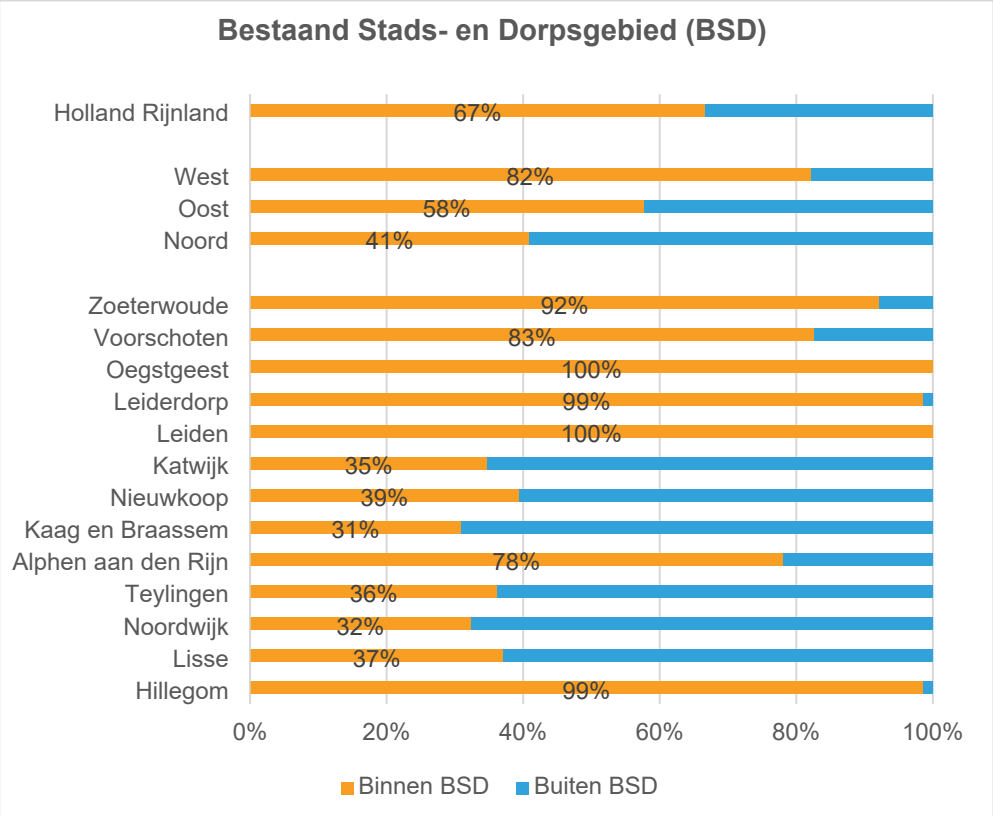
Conclusie
De eerste opgave in de Woonagenda is te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte. Hiervoor hebben we voldoende plancapaciteit nodig waarbij we rekening (mogen) houden met planuitval.
Uit de cijfers blijkt dat de realisatie van nieuwbouwplannen in de regio in aantallen redelijk aansluit bij de behoefte, maar nooit helemaal voldoet. Een van de oorzaken hiervoor is de programmeersystematiek van de provincie, waarbij het niet mogelijk was rekening te houden met planuitval.
Bij het aanvaarden van de Regionale Woonagenda heeft Holland Rijnland dankzij een succesvolle lobby nieuwe afspraken gemaakt met de provincie. Mede hierdoor hebben we nu jaarlijks 30% meer programmeerruimte. Op deze manier kunnen we rekening houden met planuitval, en is de programmeringssystematiek geen vertragende factor meer bij het ontwikkelen van woningbouwplannen.
Uit het aantal nieuwbouwplannen (Planlijst 2019) blijkt dat we voor de komende jaren ruim voldoende plancapaciteit hebben in de regio om in de behoefte (Trendraming 2019) te voorzien. Hierbij zien we wel verschillen in de subregio's.

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

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

Via (sub)regionale afstemming maken gemeenten bewuste keuzes over hoe ze komen tot een evenwichtige verdeling tussen inbreiden en uitbreiden.

Stand van zaken
In onderstaande tabel zien we hoeveel van de woningbouwplannen gepland zijn binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)[1].



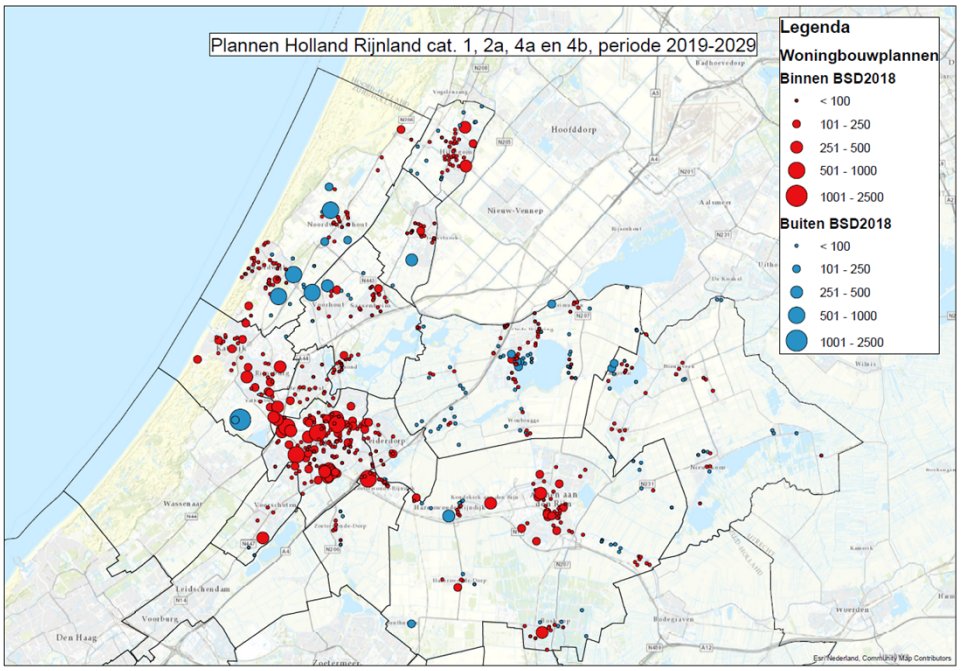
Figuur 3 Cijfers verkregen uit Planlijst Holland Rijnland (inclusief cat. 1, 2a en 4, 2019-2029).

[1] Bestaand stads- en dorpsgebied is bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*

Gemiddeld wordt 33% van de woningopgave in de komende jaren buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gerealiseerd en 67% daarbinnen. Dit getal varieert van 0% buiten BSD in Leiden en Oegstgeest tot meer dan 65% buiten BSD in Noordwijk, Katwijk en Kaag en Braassem. Grote uitleglocaties zoals Braassemerland, Buytewech Noord, Langeraar Noordwest (grotendeels onderdeel van bestuurlijke afspraak Noordse Buurt), Valkenburg, de woningen in het kader van de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek (GOM-woningen) en Bronsgeest leiden automatisch tot een hoger percentage buiten BSD. Gezien de grote druk op de woningmarkt zijn deze locaties van groot belang voor de hele regio.

Per gemeente en subregio zijn er opmerkelijke verschillen waar te nemen. Dit is deels te verklaren aan de hand van het meer rurale karakter van de subregio's Noord en Oost en de kleinere omvang van de kernen in deze gemeenten, waardoor de opgave binnenstedelijk slechts beperkt is op te lossen. Subregio West is verregaand verstedelijkt, waardoor gemeenten als Leiden of Oegstgeest nauwelijks tot geen onbebouwd grondgebied kennen. Tegelijkertijd lost Zoeterwoude, een gemeente met een groen karakter, haar woningbouwopgave voor slechts 8% op buiten BSD.

Meerdere gemeenten, vooral in Noord en Oost geven aan dat er een voorkeur is voor bouwen binnen BSD, maar dat je daarmee niet in de gehele behoefte kan voorzien. Daarnaast is het soms lastig om op te sturen, omdat je afhankelijk bent van ontwikkelaars. Andere dilemma's die genoemd worden, zijn enerzijds de kostenverhogende aspecten als duurzaamheid, groen, parkeren en anderzijds betaalbaarheid.
Dit toont aan dat omstandigheden per gemeente verschillend zijn. Naast verdichting is behoud van cultuur en identiteit ook van belang: van stedelijk naar dorps tot stad in het Groene Hart. Bereikbaarheid, landschap, snelheid, kosten en kwalitatieve behoefte zijn allemaal afwegingen die richting aan de keuzes. Dit vraagt om maatwerk per gemeenten.



Kaart 1 Planlijst Woningbouw Holland Rijnland 1 november 2019

De provincie is zeer terughoudend met nieuwbouwlocaties buiten BSD. Reeds geaccordeerde plannen op de 3ha kaart staan niet ter discussie. De provincie wil

graag dat wordt gebouwd bij bestaande infrastructuur en OV, vanwege kosten, ruimtegebruik en duurzaamheid. Dit werkt soms vertragend bij de ontwikkeling van woningbouwlocatie. De provincie staat zeker open voor het gesprek, maar gemeente moeten wel visie hebben wat ze willen in verband met de ruimtevraag. Nieuwe keuzes om buiten BSD woningbouwplannen te programmeren, vragen om een proactieve houding van de gemeenten en de regio en goede afstemming met de provincie.

Integraal ruimtelijk kader (regionale agenda)
Holland Rijnland is een veelzijdige regio met een diversiteit aan kwaliteiten, gelegen tussen de twee metropoolregio's MRA en MRDH, van betekenis voor beiden, maar wel met een eigen economische kracht en met eigen toppers en kwaliteiten. Holland Rijnland heeft een zeer divers landschap, gesitueerd tussen Noordzeestrand en Groene Hart. Vanuit die positie is het de bedoeling om gezamenlijk de prioritaire ambities en opgaven op regionaal niveau te formuleren en uiteindelijk uit te dragen als één, met opgaven en ambities voor verschillende deelgebieden en de samenhang daar tussen.
In de regio hebben we ook naast de woningbouwopgave, ook een grote energie-opgave (opwekken duurzame energie, warmtetransitie), een mobiliteitsvraagstuk en de landbouwtransitie. De regionale woningbouwontwikkeling vraagt om samenhang tussen economische ontwikkeling, mobiliteit/bereikbaarheid, landschap, inrichting, bodemdaling en de duurzaamheidsopgave. Vraag is waar deze elkaar kunnen versterken en waar ze elkaar in de weg zitten, zowel ruimtelijk als financieel. Dit gaan we, zoals afgesproken in de Regionale Agenda Holland Rijnland, uitwerken in een integraal ruimtelijk kader. Dit kader willen we opstellen vanuit de kracht en de kwaliteiten van de regio.
Input voor dit kader zijn onder andere de regionale mobiliteitsvisie die nu wordt ontwikkeld, de bedrijventerreinenstrategie, het Regionaal Groenprogramma, de concept Regionale Energietransitie, de Omgevingsagenda Hart van Holland, lokale omgevingsvisies én de Regionale Woonagenda. Deze opgaven worden integraal met elkaar verbonden.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda kiezen we voor balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding. Dit is niet nader gedefinieerd in aantallen of percentages. Gemiddeld wordt 67% van de woningopgave in de komende jaren binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gerealiseerd en 33% daarbuiten. Grote uitleglocaties zoals Braassemerland, Buytewech Noord en Langeraar Noordwest (grotendeels onderdeel van bestuurlijke afspraak Noordse Buurt) en Valkenburg en de woningen in het kader van de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek (GOM-woningen) leiden automatisch tot een hoger percentage buiten BSD. Gezien de grote druk op de woningmarkt zijn deze locaties van groot belang voor de hele regio.

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

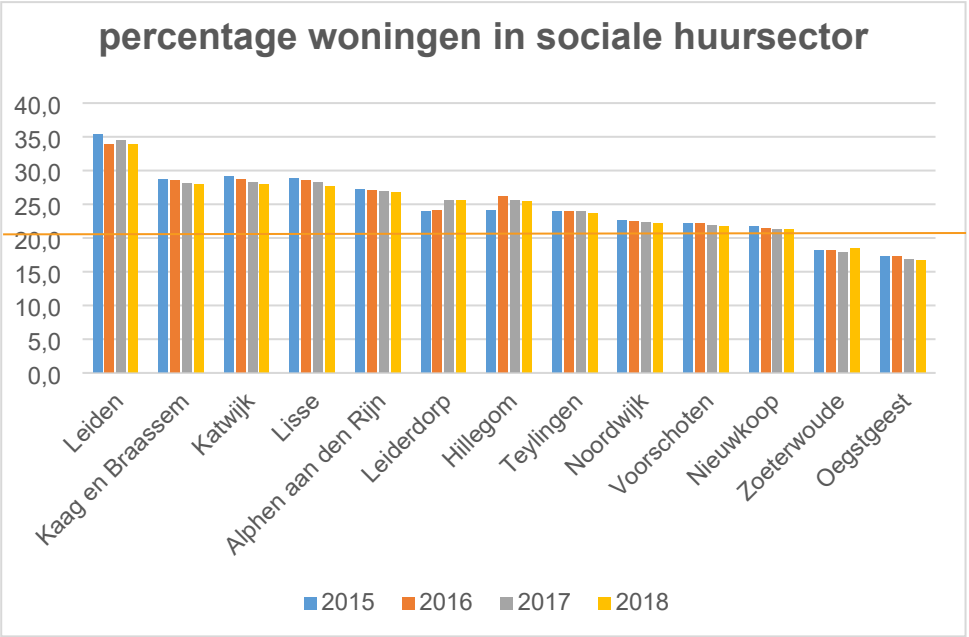
Tekst Regionale Woonagenda
De regio wil verdringing van lage en middeninkomens voorkomen, door in te zetten op het borgen van een minimale productie in de sociale huur, middeldure huur (met een accent tussen € 700 en € 900) en goedkope koopsector (tot € 187.000). Binnen de (sub)regio maken de gemeenten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

- De opgave voor de sociale huursector is dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft. We spreken af dit percentage sociale huur als minimale norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie. Deze toevoeging kan ook door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen door bevorderen van doorstroming en verminderen van scheefheid.
- Per gemeente geldt als uitgangspunt minimaal 20% toevoeging in de segmenten voor middeninkomens: goedkope koop en middeldure huur. Voor deze opgave is het aan de gemeenten zelf om hiervoor per project naar inzicht en vermogen een invulling te vinden of hiervoor een gemeentelijke norm te formuleren.

De regio wil bevorderen dat sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar blijven voor deze doelgroepen. Hiervoor willen de gemeenten in de regio faciliteiten ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden.

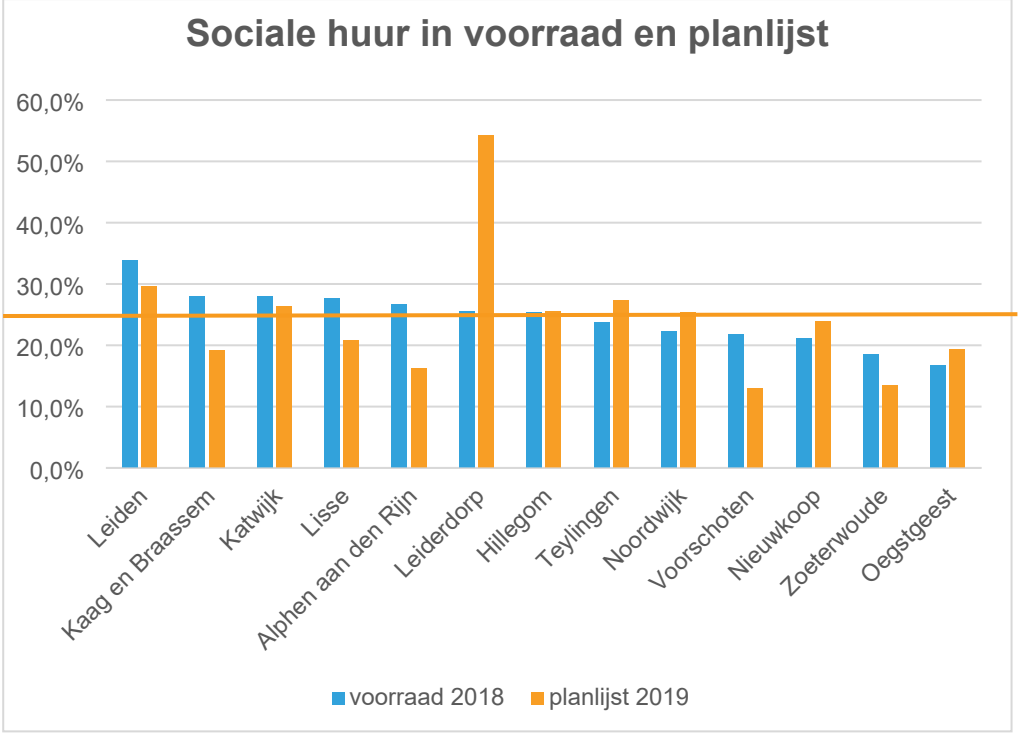
De vraag van spoedzoekers (waaronder uitstroom uit instellingen en spoedzoekers zoals gescheidenen) is vooral kortcyclisch, en verandert dus snel. Voor spoedzoekers zijn flexibele woonvormen gewenst die al dan niet tijdelijk ingezet kunnen worden; klein en betaalbaar. Het uitbreiden van een dergelijke flexibele schil rondom de bestaande voorraad kan de druk op de woningmarkt verlichten.

Stand van zaken sociale huur
Eerst hebben we gekeken naar het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, zie figuur 4. Binnen de voorraad sociale huurwoningen (2016) zijn forse verschillen per gemeente waar te nemen. De gemeente Leiden steekt flink uit boven de andere gemeenten in de regio met ruim 34% sociale huurwoningen. Hierna volgen nog 6 gemeenten met een sociale huursegment rond de 25-30% van de totale voorraad. Teylingen, Noordwijk, Voorschoten en Nieuwkoop volgen met een sociale huursegment tussen de 20-25%. Hekkensluiters zijn Zoeterwoude en Oegstgeest met resp. 19 en 17% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op basis van de cijfers uit 2018. We zien, ondanks het grotere aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen, nog geen significante stijging van de voorraad sociale huurwoningen.



Figuur 4 Cijfers verkregen uit waarstaatjegemeente.nl

Uit de cijfers blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad slechts langzaam toeneemt. Dit komt doordat nieuwbouw slechts een beperkt percentage van de voorraad beïnvloedt en doordat een deel van de sociale voorraad verkocht wordt. Daardoor blijft het aandeel corporatiewoningen op dit moment nog min of meer gelijk. Vervolgens hebben we gekeken naar het aandeel sociale huur in de jaarlijkse lijst van nieuwbouwplannen van de gemeenten en deze naast de voorraad gezet, zie figuur 5.



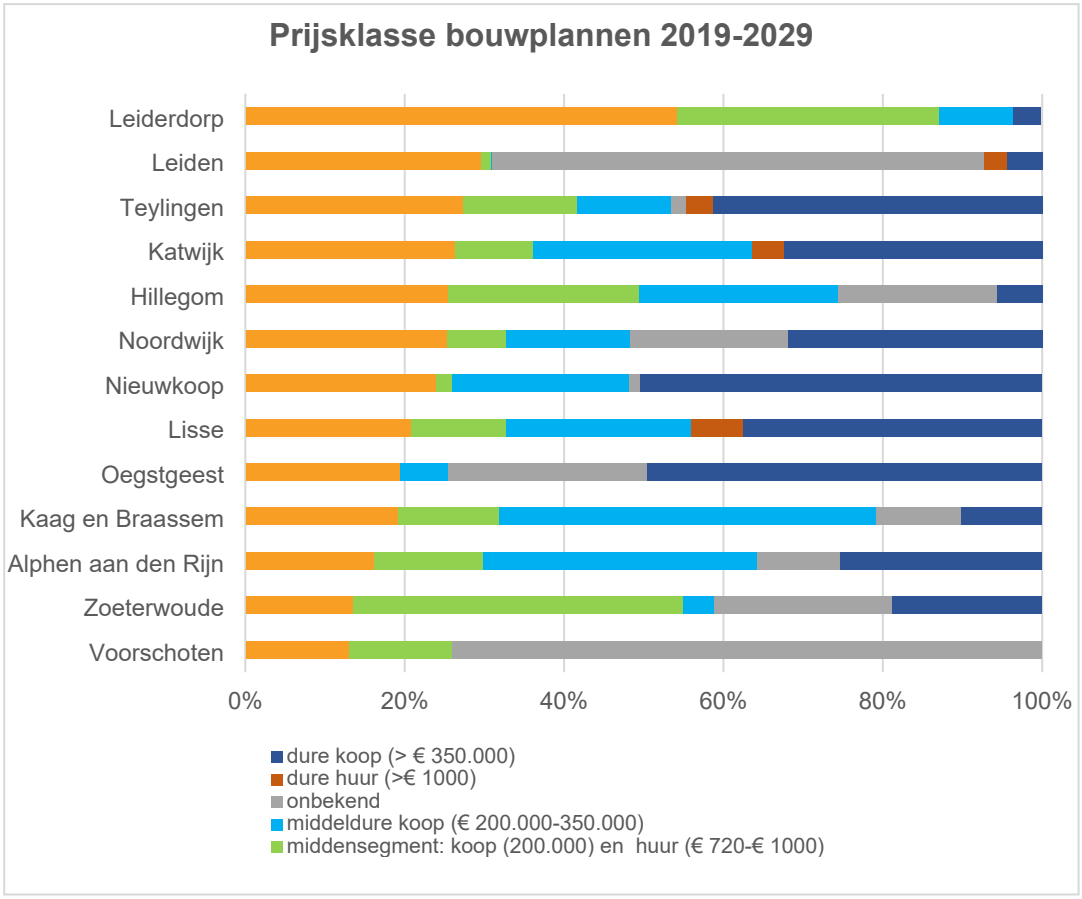
Figuur 5 Percentage sociale huur de voorraad afgezet tegen de planlijst 2019

Hieruit blijkt dat de verdeling van het aandeel sociale huurwoningen in voorraad en nieuwbouwplannen over de regio niet evenwichtig is. De gemeenten Leiderdorp, Leiden, Teylingen, Katwijk, Hillegom en Noordwijk voldoen aan de afspraak om 25% sociale huurwoningen te programmeren. Van de Leiderdorpse plannen is op dit moment maar liefst 54% een sociale huurwoning. De gemeenten Nieuwkoop, Lisse, Oegstgeest en Kaag en Braassem zitten rond de 20%. Alphen aan den Rijn, Zoeterwoude en Voorschoten zitten rond de 15%. In de vorige regionale woonagenda was de doelstelling voor sociale huur 15%. Een aantal gemeenten is sinds vaststelling van de Regionale Woonagenda 2017 bezig met een inhaalslag. Alphen aan den Rijn is bijvoorbeeld op zoek gegaan naar zogenoemde 'onorthodoxe' woningbouwlocaties voor (zowel tijdelijke als permanente) woningbouw om het tekort aan sociale huurwoningen aan te pakken. Ook Voorschoten werkt hard aan het vergroten van het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen. Er worden bij sommige locaties nog gesprekken gevoerd over een uitbreiding van de percentages sociale huur, goedkope koop en middeldure huur. Dit is nog niet zichtbaar in deze planlijst.

Daarnaast signaleert Holland Rijnland Wonen in hun Jaarverslag 2019 (zie samenvatting in bijlage 2) meer woningzoekenden, een groter aandeel daarvan actief ten opzichte van een geringere beschikbaarheid van woningen.
Daarbij blijkt uit de cijfers van de woningcorporaties dat de voorraad aan corporatiewoningen redelijk constant ruim 63.000 woningen bedraagt en dus niet toeneemt. Er zijn toevoegingen van woningen die nieuw in exploitatie kwamen en onttrekkingen van woningen die uit exploitatie gingen. De omvang en de samenstelling van de voorraad verandert langzaam, met minder dan 1% per jaar. Er zijn in 2018 436 woningen in exploitatie genomen en 79 woningen aan de exploitatie onttrokken. Sociale huurwoningen van particulieren worden hierin niet meegeteld.

Tot slot blijkt uit het Jaarverslag 2019 van de Urgentiecommissie (zie samenvatting in bijlage 1) dat ondanks dat de krapte op de woningmarkt steeds verder toeneemt, gesteld kan worden dat dit vooralsnog niet heeft geleid tot een explosieve stijging van het aantal aanvragen om urgentie. Dat wil zeker niet zeggen dat het wel meevalt met het aantal inwoners binnen de regio Holland Rijnland dat, om wat voor reden dan ook, al dan niet met spoed, wil verhuizen of over eigen woonruimte wil beschikken. De urgentiecommissie signaleert ook minder mogelijkheden voor woningzoekenden, mede doordat er voor veel woningzoekenden geen betaalbaar alternatief is buiten de sociale huursector. Dit onderschrijft de urgentie om meer sociale huurwoningen te realiseren in de regio.

Stand van zaken middensegment
We hebben gekeken naar het aandeel middensegment in de jaarlijkse lijst van nieuwbouwplannen van de gemeenten, zie figuur 6 en 7. Hieruit blijkt dat de verdeling van het aandeel woningen in het middensegment in nieuwbouwplannen niet evenwichtig over de regio verdeelt is.



Figuur 6 Cijfers verkregen uit Planlijst Holland Rijnland 2019 (cat. 1, 2a en 4)

Figuur 7 Cijfers verkregen uit Planlijst Holland Rijnland 2019 (cat. 1, 2a en 4)

Belangrijke kanttekening bij de doelstellingen voor sociale huur en middensegment is dat bij bestaande plannen en contracten het veelal niet mogelijk is om nieuwe eisen toe te voegen. Daar komt nog bij dat van een deel van de plancapaciteit de exacte invulling nog onbekend is.

Ten aanzien van het middensegment hebben alleen de gemeenten Hillegom, Leiderdorp en Zoeterwoude meer dan 20% toevoeging geprogrammeerd. Dit is voor de rest van de regio een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst.

De meeste gemeenten hebben de doelstellingen inmiddels grotendeels verankerd in lokaal beleid of verwerkt in hun nieuwbouwplannen. Alphen aan den Rijn heeft voor het middensegment op dit moment 10% vastgelegd in de doelgroepenverordening op basis van een lokale analyse, maar streeft nu ook naar 20%. Ook Voorschoten heeft de doelstelling voor het middensegment nog niet verankerd in beleid. De gemeente geeft aan dat het lastig is dit te realiseren, vooral bij dure binnenstedelijke projecten. Oegstgeest wil dit jaar de nieuwe woonvisie laten vaststellen in de raad. Zoeterwoude vraagt om 35% sociaal (huur en koop) in nieuwe plannen en gaat de bijdrage in reserve/afkopen. Ook deze gemeenten gaat dit jaar de woonvisie evalueren. De gemeente Kaag en Braassem geeft aan nog te weinig te sturen op middeldure huur omdat de opgave sociale huur binnen BSD al nauwelijks te verwezenlijken is. Dit is daarom een aandachtspunt. Nieuwkoop houdt in haar woningbouwprogramma 25% sociale huur aan, 10% middenhuur en 10% goedkope koop. Dit moet nog worden vastgesteld door de raad. De gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk stellen dit jaar nieuwe woonvisies vast waarin de doelstellingen (opnieuw) worden opgenomen.

Ook landelijk wordt een tekort gesignaleerd aan woningen in het middensegment, mede door de focus op sociaal. Van het middensegment zijn geen realisatiecijfers beschikbaar.

Stand van zaken betaalbaar houden
Voor het betaalbaar houden van goedkope koop en sociale en middeldure huur hebben de gemeenten een notitie opgesteld en ter kennisname aangeboden aan de portefeuillehouders wonen op 1 april 2020. Deze notitie is bedoeld als bron van informatie voor de regio gemeenten en biedt handvatten voor het betaalbaar houden van goedkope koop en sociale en middeldure huur. Daarnaast zetten gemeenten nu al verschillende middelen in:

- doelgroepenverordening met een instandhoudingstermijn voor sociale en middeldure huur
- voorwaarden stellen aan bouwers en marktpartijen in anterieure overeenkomsten
- inzetten van startersleningen
- hanteren van een vereveningsfonds sociale woningbouw
- vaststellen beleidsregel sociale huur
- afspraken maken over grondprijzen voor sociale huur-/koopwoningen
- maken van prestatieafspraken met corporaties
- vastleggen van percentages voor categorieën woningen in bestemmingsplan
- anti speculatiebeding, koopvoordeelregeling, zelfbewoningsplicht bij de woningen in de goedkoopste categorieën
- verordening beheer woningvoorraad, erfpacht, koopgarant

Tot slot is in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 een bepaling opgenomen dat ook particuliere verhuurders kunnen aansluiten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning is en 20% een woning in het middensegment.
Uit de planlijst 2019 blijkt dat er in de gehele regio voldoende plannen zijn om 25% nieuwe sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2019-2029, maar dat nog niet alle gemeenten voldoen. De verdelingen over de regio is niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen, terwijl het uitgangspunt is dat elke gemeente een evenredig aandeel van deze opgave op zich neemt. Daarnaast signaleren we dat deze doelstelling op dit moment nog weinig effect heeft op de voorraad woningen van corporaties. Dit vraagt om een nadere analyse. De doelstellingen voor het middensegment worden door slechts enkele gemeenten gehaald.

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

Tekst Regionale Woonagenda
De regio wil nu reeds rekening houden met de veranderende bevolkingssamenstelling, als gevolg van de vergrijzing van de babyboomgeneratie. Wij willen de doorstroming binnen deze groep bevorderen, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jonge generaties, zorgen dat deze woningen gefaseerd op de markt komen en dat deze groep tijdig verhuist naar een woning die aansluit bij hun levens-fase. Dit betekent dat we in de regio prioriteit willen geven aan de vraag van deze groep potentiële doorstromers, aansluitend bij hun comfort- en kwaliteitsvraag. Daarmee krijgen we ook meer differentiatie in het aanbod.

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

Stand van zaken
In meerdere gemeenten in onze regio wordt door de woningcorporatie een doorstroommakelaar / seniorenmakelaar / wooncoach / doorstromingsarrangementen al dan niet in combinatie met lokaal maatwerk ingezet (Dunavie, Stek, NWS, Rijnhart Wonen). Dit lijkt vruchten af te werpen. Risico bestaat wel dat dit de ruimte voor lokaal maatwerk onder druk zet door de ruimte voor lokaal maatwerk volledig in te zetten voor toewijzing aan senioren. Enkele gemeenten hebben ook financiële middelen ingezet, zoals de blijverslening. Dit was niet effectief. De aanvragen bleven uit.

Daarnaast zijn in Kaag en Braassem via een onderzoek onder ouderen in de vorm van huisbezoeken aspecten van langer zelfstandig thuis wonen en wonen voor ouderen onderzocht. Ook andere gemeenten willen met welzijnsbezoeken ouderen informeren over verhuismogelijkheden.

Verknochtheid aan de woning en omgeving, alsmede het ontbreken van (financieel) passende woningen blijft echter erg belangrijk en belemmerd de doorstroming. Ook de Urgentiecommissie signaleert in haar jaarverslag (zie bijlage 2) dat verhuizen binnen de sociale huursector een hogere huur per m² met zich meebrengt, als je ergens heel lang gewoond hebt. Naarmate de leeftijd toeneemt, is de drempel om te verhuizen hoger.

Conclusie
Voor het bevorderen van doorstroming van ouderen zijn in de Regionale Woonagenda gemeenten uitgenodigd om pilots op te zetten en ervaringen hierover uit te wisselen. Gemeenten hebben meerdere middelen ingezet om doorstroming van ouderen naar woningen die passen bij hun levensfase te bevorderen, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jonge generaties. In regionaal verband hebben we hierover kennis uitgewisseld.

Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus

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

Stand van zaken
Een variëteit in woonmilieus maakt de regio aantrekkelijk. Inwoners hebben dan wat te kiezen. Hierbij onderscheiden we in de regio 3 woonmilieus: stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk. Het woonmilieu wordt bepaald door zowel de huidige bebouwing en locatie als de bebouwingsdichtheid. De provincie ziet bijvoorbeeld wijken zoals Braassemerland in het dorp Roelofarendsveen niet als dorps qua opzet, vanwege de hogere bebouwingsdichtheid. Dit is eerder een suburbane wijk.

De gemeenten Leiden en Alphen aan den Rijn hebben verschillende woonmilieus binnen de gemeenten. In de kleinere gemeenten is er veelal alleen sprake van een dorps/landelijk woonmilieu. Daarom is het onderscheid in woonmilieus vooral relevant voor de grote gemeenten. Dit onderscheid is van belang omdat het dorpse milieu niet altijd een alternatief is voor stedelijke en suburbane nieuwbouwplannen. De gemeenten kijken naar de verschillende woonmilieus wanneer ze nieuwbouwplannen subregionaal afstemmen en ook bij afstemming met de provincie.

Regionaal sturen we niet op de woonmilieus, doordat het onderscheid niet voor alle gemeenten even relevant is. Daarnaast zijn de beschikbare cijfers niet meer actueel.

Conclusie
Bij woningbouw is niet alleen kwantiteit, maar ook kwaliteit van belang. Voor het bouwen met kwaliteit onderscheiden we in de Regionale Woonagenda drie woonmilieus: stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk. De afspraak is dat ‘toevoegingen gespreid over de woonmilieus moeten plaatsvinden’. In de Regionale Woonagenda is hiervoor bij het in beeld brengen van de behoefte, onderscheid gemaakt in woonmilieus.
De gemeenten geven aan dat dit onderscheid vooral voor de grotere gemeenten relevant is, aangezien in kleinere gemeenten veelal alleen sprake is van een landelijk/dorps woonmilieu. Regionaal sturen we niet op de woonmilieus, doordat het onderscheid dus niet voor alle gemeenten even relevant is. Daarnaast zijn de beschikbare cijfers niet meer actueel.

Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling

Tekst Regionale Woonagenda
Het klimaat en de benodigde energietransitie komen dominanter op de agenda te staan. In de woningbouw zal steeds vaker 'gasloos' en CO2-neutraal de norm zijn. Met name in de bestaande woningvoorraad leidt dit tot een investeringsopgave. Wij hebben als regio de ambitie om tijdig een impuls te geven door energieneutraal bouwen te stimuleren. Wij geven prioriteit aan nieuwbouwprojecten die minimaal energieneutraal (energie-index 0,0) en bij voorkeur gasloos zijn, waardoor de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen tot een minimum wordt beperkt[2]. Ook bij de aanpak van de bestaande voorraad is het streven om woningen energieneutraal en gasloos te maken. Gemeenten wisselen in regionaal verband ervaringen uit rond deze toepassingen. De regio wil door middel van collectieve opwekking de energietransitie versnellen en daarvoor gebruik maken van innovatieve energieconcepten.

Naast aandacht voor verduurzaming houden de gemeenten bij hun woningbouwplanning ook rekening met de effecten hiervan op eventuele bodemdaling.

Stand van zaken
Duurzaamheid is volop in ontwikkeling. Vanaf 1 januari 2021 geldt voor alle nieuwbouw dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Enkele gemeenten gaan bij nieuwbouw in gesprek met de ontwikkelaars en corporaties om hen te stimuleren om meer te doen dan wettelijk verplicht is. Gezien de vele voorwaarden waaraan ontwikkelaars moeten voldoen, wordt dit niet verplicht gesteld. Risico is dat zwaardere normen een extra rem zijn op de woningbouwontwikkelingen. Hillegom, Lisse en Teylingen overwegen daarom bijvoorbeeld geen extra eisen voor duurzaamheid bovenop de BENG norm te stellen voor sociale huur en het middensegment, om kostenverhoging te voorkomen. Daarnaast maken gemeenten in prestatieafspraken met corporaties ook afspraken over duurzaamheid.

In het Energieakkoord Holland Rijnland van 2017 staat dat Holland Rijnland in 2050 een energieneutrale en aardgasvrije regio wil zijn. Dit betekent dat in 2050 het energieverbruik binnen de regio volledig wordt gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen. Voor de gebouwde omgeving staan hierin ambities op het gebied van de warmtetransitie en energiebesparing. Op dit moment wordt vanuit dit Energieakkoord een concept Regionale Energie Strategie ontwikkeld. In dit kader werken de gemeenten samen aan de warmtetransitie. Enkele gemeenten hebben al een lokale warmtevisie. De woningcorporaties acteren, zoals in het Klimaatakkoord beschreven, als startmotor van deze transitie en de gemeente voert zoveel mogelijk de regie op de wijkgerichte aanpak.

Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland 2040
In 2019 is de visie "Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland 2040" opgesteld. Met de wetenschap dat het klimaat verandert, de biodiversiteit afneemt, de bodemdaling nog altijd toeneemt en de regio voor een aanzienlijke verstedelijkingsopgave staat, ontstaat het besef dat de natuurlijke leefomgeving momenteel onder druk staat. Het groeiende inzicht dat bovendien verschillende maatschappelijke uitdagingen (oa. energietransitie, mobiliteitsvraagstuk, circulaire economie) tevens een fikse ruimtelijke impact zullen hebben, maakt dat een nieuwe blik noodzakelijk is op de aanpak van

[2] Gasloos bouwen is sinds 1 juli 2018 verplicht bij nieuwbouw.

onder andere groen, water, landschap, biodiversiteit en bodemdaling. Bodemdaling speelt vooral in die delen van Holland Rijnland die in het Groene Hart liggen.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda staat de ambitie om energieneutraal en gasloos bouwen te stimuleren en ervaringen hierover in regionaal verband uit te wisselen. Daarnaast worden de gemeenten gevraagd om bij hun woningbouwplannen rekening te houden met bodemdaling.
De wetgeving en afspraken in het kader van de Regionale Energietransitie zijn leidend bij de ontwikkelingen rond duurzaamheid. Afstemming is essentieel, zodat afspraken worden geborgd, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken met corporaties of overeenkomsten met ontwikkelaars. Hierover hebben de gemeenten in verschillende gremia informatie uitgewisseld.
Bodemdaling was een van de onderwerpen die is meegenomen in de visie “Natuurlijke Leefomgeving Hart van Holland 2040” voor de hele regio. Deze informatie kunnen we als basisinformatie gebruiken bij locatiekeuzes.

Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren

Tekst Regionale Woonagenda
De gemeenten in de regio willen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Dit vraagt nieuwe woonconcepten in samenhang met een fijnmazige zorginfrastructuur, die op een evenwichtige manier uitgerold zijn over de regiogemeenten.

Ook zijn er meer (kleine) huishoudens die met spoed op zoek zijn naar betaalbare huisvesting, waaronder uitstroom uit instellingen en spoedzoekers, zoals gescheidenen. Met zorgpartijen en corporaties maken de gemeenten in regionaal verband afspraken over het noodzakelijke aanbod om de uitstroom uit zorginstellingen te ondersteunen.

Stand van zaken

bijzondere doelgroepen maatschappelijke zorg
In de uitvoeringsagenda bij de Regionale Woonagenda is afgesproken dat gemeenten een toekomstgericht woon-zorgaanbod ontwikkelen. Dit onderdeel is ondergebracht in een projectstructuur rondom de decentralisatie maatschappelijke zorg (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Deze decentralisatie vindt per 2022 plaats. Vanaf dat moment worden gemeenten zelf verantwoordelijk voor de opvang en huisvesting van mensen die ondersteuning nodig hebben bij het wonen. Gemeente Leiden is als huidige centrumgemeente voor de maatschappelijke zorg trekker van de projectgroep en de bijbehorende werkgroepen die de decentralisatie voorbereiden. De subregio is het schaalniveau waarop het onderdeel huisvesting wordt opgepakt. Er wordt nu gewerkt aan het in beeld brengen van de behoefte. Deze wordt vervolgens vertaald in een woon-zorg visie.

In 2019 heeft Holland Rijnland de Huisvestingsverordening geactualiseerd. Holland Rijnland gaat na of de huisvestingsverordening en bijbehorende contingentregeling voldoende toekomstbestendig is om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen onder andere rond de decentralisatie van de maatschappelijke zorg. Verwachting is dat bovengenoemd subregionale onderzoeken effect hebben op het aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld voor de uitstroom uit maatschappelijke zorg via de regionale contingentregeling.

Mede als gevolg van de behoefte van deze bijzondere doelgroepen zien we dat de druk op de betaalbare woningvoorraad groot is. De normen in de Regionale Woonagenda voor 25% sociale huur en 20% middeldure huur voor nieuwbouw zijn mede bedoeld om in de woonbehoefte van deze doelgroepen te voorzien.

ouderen/vergrijzing
In verschillende gemeenten zijn er voorbeelden van nieuwe woonvormen, onder andere in de vorm van een Knarrenhof. In Hillegom, Lisse en Teylingen is er een campagne ‘langer zelfstandig thuis’ geweest en zijn er gesprekken om nieuwe projecten woonzorg mee te nemen in de betaalbare segmenten. Alphen aan den Rijn geeft aan dat de zorg vraag erg groot is en ze nooit in de behoefte kunnen voorzien. In plaats daarvan willen ze ‘zorg’ dichter bij huis brengen. Er wordt nog gekeken wat dit precies is en hoe dit vorm gegeven kan worden. Leiden werkt aan het actieplan Leiden op Latere Leeftijd (integraal plan tussen sociaal domein en wonen). Regionaal delen we kennis met elkaar over nieuwe woonvormen.

statushouders
Voor de huisvesting van statushouders geldt dat het aantal gemeenten dat achterloopt bij het realiseren van de taakstelling toeneemt.

spoedzoekers en flexwonen
De aanpak van flexwonen en tijdelijke woonvormen verschilt per gemeente. Op dit moment is Noordwijk voornemens om tijdelijke huisvesting te gaan realiseren in 2021 en wordt gewerkt aan een locatie voor spoedzoekers in Teylingen.

Knelpunten bij het realiseren van flexwonen zijn gebrek aan locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied, financiering en gebrek aan opvolglocaties. Het belang wordt wel onderschreven, zowel door de gemeenten als door de provincie. Gemeenten signaleren een structurele behoefte aan tijdelijke huisvesting.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda is afgesproken dat de gemeenten in regionaal verband afspraken maken met zorgpartijen en corporaties over het noodzakelijke aanbod om uitstroom uit de zorginstellingen te ondersteunen. Hiervoor stelt Holland Rijnland jaarlijks contingenten vast.
De huisvesting van bijzondere doelgroepen maatschappelijke zorg, ouderen en statushouders is daarnaast vooral een lokaal en subregionaal vraagstuk. Regionaal informeren we elkaar over ontwikkelingen.
Gezien de decentralisatie van de maatschappelijke zorg is het de vraag of de huidige Huisvestingsverordening voldoende toekomstbestendig is. Daarnaast is het belangrijk dat er jaarlijks voldoende contingentwoningen beschikbaar worden gesteld.

Keuze 8: Bereikbaar bouwen

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

Stand van zaken
Gemeenten kijken bij nieuwbouwplannen, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied, naar de bereikbaarheid met auto, fiets, OV en kleinschalig vervoer. Dit is maatwerk per locatie. De inbreidingslocaties in de meer stedelijke gebieden liggen veelal dicht bij (H)OV. Terwijl het bereikbaar houden van de kleine kernen met OV voor de meer landelijke kernen een belangrijk aandachtspunt is. Een knelpunt bij veel nieuwbouwlocaties zijn de parkeernormen. Leiden en Katwijk willen met een nieuwe parkeernota het gebruik van de auto ontmoedigen en het gebruik van de fiets aanmoedigen.

Regionaal onderschrijven we het belang van een goede bereikbaarheid van nieuwbouwlocaties, maar we sturen hier niet op. Ook hebben we niet in beeld in welke mate deze uitleglocaties leiden tot extra druk op OV en weginfrastructuur in de regio. Vanuit het Regionaal Investeringsfonds heeft Holland Rijnland wel een rol in financiering en lobby van grotere infrastructurele projecten in de regio, zoals de RijnlandRoute en Duinpolderweg. Met bijvoorbeeld bij Projectlocatie Valkenburg als uitgangspunt ‘eerst bewegen, dan bouwen’.
Daarnaast vormt de regio Holland Rijnland met de regio Midden-Holland een concessiegebied voor het busvervoer. Holland Rijnland coördineert de regionale input voor de OV concessie, waarvoor de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag is.
Ook is Holland Rijnland bezig met een Regionale Strategie Mobiliteit waarbij sterk wordt ingezet op een integrale benadering en goede bereikbaarheid van de regio met name voor fiets, voetgangers en OV.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda staat dat gemeenten zich inzetten op alternatieven voor de auto. De gemeenten en de regio onderschrijven het belang van bereikbaar bouwen en duurzame mobiliteit in relatie tot nieuwbouwplannen. Dit is maatwerk per locatie en hier wordt regionaal niet op gestuurd. Wel is Holland Rijnland bezig met een Regionale Strategie Mobiliteit waarbij sterk wordt ingezet op een integrale benadering en goede bereikbaarheid van de regio met name voor fiets, voetgangers en OV.

Keuze 9: Solidariteit

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

Stand van zaken
We zijn er van uitgegaan dat alle gemeente inzetten op de keuzes die we hebben gemaakt in de Regionale Woonagenda. Deze keuzes gelden in eerste instantie voor plannen die zijn gemaakt of geconcretiseerd na de vaststelling van de Regionale Woonagenda. Het is niet altijd realistisch nieuwe normen te eisen bij bestaande plannen en contracten. Toch hebben Voorschoten en Kaag en Braassem geprobeerd bij enkele bestaande plannen de afspraken te herzien. Dus zeker de moeite waard om te onderzoeken en het gesprek aan te gaan.

We zien dat gemeenten zich inzetten om de regionale doelstellingen om 25% sociale huur in nieuwbouwplannen te realiseren. Enkele gemeenten blijven achter en halen de 25% (nog) niet. Van deze gemeenten verwachten we dit jaar een zichtbare inhaalslag. Ten aanzien van het middensegment hebben alleen de gemeenten Hillegom, Leiderdorp en Zoeterwoude meer dan 20% toevoeging geprogrammeerd. Dit is voor de rest van de regio een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst. Voor meer informatie over het aandeel sociale huur en middensegment in nieuwbouwplannen zie keuze 3.

In 2019 heeft de regio een Monitor opgesteld bij de lijst met nieuwbouwplannen (planlijst woningbouwprogrammering). Deze monitor ondersteunt het gesprek en de voortgang van de sociale opgave. Vanuit solidariteit spreken we elkaar op de resultaten aan en kijken we hoe we elkaar kunnen helpen de doelstellingen wel te halen.

Conclusie
In de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken 'om binnen de (sub)regio het principe van solidariteit te hanteren. Uitgangspunt is dat gemeenten en (sub)regio's voldoen aan hun sociale opgave. Als dat om goede redenen niet lukt, waardoor de ene gemeente relatief meer bijdraagt dan de andere, dan komen partijen overeen hoe dat onderling te compenseren.'
Uit de cijfers blijkt dat steeds meer gemeenten de doelstelling van 25% sociale huur hebben verwerkt in hun nieuwbouwplannen of dit aan het verwerken zijn. Het aandeel woningen in het middensegment blijft achter bij de doelstelling. De monitor maakt dit onderwerp inzichtelijk en bespreekbaar.

Overige thema's 1: internationale arbeidskrachten

Inleiding
De economie groeit en er is een omvangrijke behoefte aan personeel. Bedrijven in Nederland zetten steeds vaker internationale arbeidskrachten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Denk daarbij aan kenniswerkers, expats, studenten, arbeidsmigranten en vluchtelingen. In dit hoofdstuk leggen we de focus op arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten zijn in volkshuisvestelijke zin geen doelgroep van de Regionale Woonagenda. De vraag vanuit werkgevers naar locaties voor realisatie van huisvesting in logiesgewijze verhuur neemt echter sterk toe met het aantrekken van de economie. Voor de huisvesting van deze werknemers worden bij gebrek aan voldoende alternatieven eengezinswoningen opgekocht en recreatiewoningen gehuurd.

Stand van zaken
Gemeenten, werkgevers, professionele huisvesters en het Rijk sloten in 2014 een convenant voor de huisvesting van arbeidsmigranten dat tussen 2014-2018 zo'n 1.400 extra bedden opleverde. Een mooie start, maar bij lange na niet genoeg. Werkgevers schatten het actuele beddentekort namelijk tussen de 3.000 en 5.000. Bij gebrek aan locaties nemen steeds meer uitzendbureaus hun toevlucht tot recreatieparken, bedrijfsopstallen of opgekochte woonhuizen, al dan niet legaal. Dit leidt tot ongewenste situaties en extra druk op de toch al overspannen woningmarkt. En dat verkleint weer het draagvlak voor de aanwezigheid van buitenlandse werknemers in de regio. Besloten is het convenant niet te verlengen en het ambassadeursteam op te heffen, omdat deze aanpak niet het gewenste effect (meer bedden) heeft gehad.

De wethouders in Holland Rijnland onderkennen dat de inzet van arbeidsmigranten – ook al werken ze hier meestal tijdelijk – van permanent belang is voor de regionale economie. Huisvesting komt daarmee ten goede aan het lokale bedrijfsleven. Dat er geen goede cijfers zijn over het tekort aan woonruimte, komt door de grote aantallen illegaal gehuisveste werknemers en de gebrekkige inschrijving in de basisregistratie personen. Voldoende huisvesting vraagt een pro-actief beleid van alle gemeenten in de regio, om een waterbedeffect te voorkomen. Arbeidsmigranten zijn vooral werkzaam in de land- en tuinbouw, logistiek, transport, bouw, maakindustrie en vleesverwerkende industrie.

De uitzendbranche en een aantal professionele huisvesters hebben zich verenigd in een 'taskforce huisvesting arbeidsmigranten' om het thema op de politieke agenda te krijgen.

De provincie Zuid-Holland is gestart met een programma voor arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten in de regio wordt onderzocht en mogelijke pilots verkend. Hierbij kijken we vooral naar tijdelijke (logiesgewijze) huisvesting. Arbeidsmigranten die zich hier voor langere tijd willen vestigen, zien we als reguliere woningzoekenden. Wat het effect van de corona-crises op de vraag naar woonruimte voor arbeidsmigranten is, is op dit moment nog niet bekend.

Conclusie
Gemeenten hebben primair een faciliterende rol in dit thema, met ruimtelijke, economische en maatschappelijke componenten. Op basis van ruimtelijk beleid moet duidelijk zijn waar voorzieningen voor logiesgewijze verhuur mogelijk zijn. Het is aan de markt om dit te realiseren. Alle gemeenten moeten actief zijn, anders blijven gemeenten 'bouwen voor de buren'.

Voor het thema huisvesting arbeidsmigranten biedt Holland Rijnland een platform voor kennisdeling en onderlinge beleidsafstemming. Vanuit deze platformrol helpt de regio om de behoefte naar huisvesting cijfermatig in kaart te brengen. Hierin trekken de regio en gemeenten gezamenlijk op met de provincie Zuid-Holland. De resultaten van dit onderzoek verwachten we halverwege 2020.

Overige thema’s 2: woonwagenbewoners

Inleiding
Woonwagens en standplaatsen zijn geen onderdeel van de Regionale Woonagenda, maar wel een vorm van huisvesting die ruimte en aandacht vraagt van de gemeenten en regio.

Nadat de Woonwagenwet in 1999 is ingetrokken, hebben gemeenten ingezet op de normalisatie van de positie van woonwagenbewoners. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft het ministerie in 2018 een nieuw beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Een van de uitgangspunten van dit nieuwe beleidskader is dat gemeentelijk beleid voldoende rekening dient te houden met en ruimte dient te geven aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Hiervoor is het noodzakelijk dat de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in kaart gebracht is.

Stand van zaken
Naar aanleiding van het nieuwe beleidskader hebben de portefeuillehouders in november 2018 op verzoek van Leiden ingestemd met een regionaal behoefte-onderzoek naar woonwagens en standplaatsen. Sindsdien hebben we het aantal standplaatsen in beeld gebracht, de beschikbare data geanalyseerd en een enquête voorbereid om de regionale behoefte naar woonwagens en standplaatsen te peilen. Naar aanleiding van zorgen van enkele woonwagenbewoners is besloten deze enquête niet in deze vorm uit te zetten. Besloten is een behoefteonderzoek te laten uitvoeren door een extern bureau.

Daarnaast heeft een inwoner een klacht ingediend bij het College van de Rechten van de Mens over discriminatie op grond van ras door het beleid waardoor zij niet in aanmerking komt voor een woonwagenstandplaats in onze regio. Het College heeft de klacht in februari behandeld en deze onlangs gegrond verklaard.

Conclusie
De regio is een behoefteonderzoek naar woonwagens en standplaatsen aan het voorbereiden. Aan de hand daarvan worden eventuele vervolgacties bepaald.

Bijlage 1: Conclusie jaarverslag Urgentiecommissie

Ondanks dat de krapte op de woningmarkt steeds verder toeneemt, kan gesteld worden dat dit vooralsnog niet heeft geleid tot een explosieve stijging van het aantal aanvragen om urgentie. Dat wil zeker niet zeggen dat het wel meevalt met het aantal inwoners binnen de regio Holland Rijnland dat, om wat voor reden dan ook, al dan niet met spoed, wil verhuizen of over eigen woonruimte wil beschikken.

Dat het aantal urgentie aanvragen niet is toegenomen is zeker ook het gevolg van de adequate wijze waarop de eerste intake plaatsvindt. Door duidelijke informatie te verschaffen en een juiste eerste analyse te maken van de situatie waarin de woningzoekende verkeert, kan een goed advies worden gegeven aan de woningzoekende of er een gerede kans bestaat dat een aanvraag om urgentie kan slagen. De urgentiecommissie is de intakers van de woningcorporaties hiervoor dan ook zeer dankbaar. De urgentiecommissie dankt het Secretariaat voor de wijze waarop voorlichting aan diverse partijen wordt gegeven over de systematiek van urgentieverlening.

De commissie heeft geconstateerd dat er in de loop van het jaar een toename was van woningzoekenden die er toch op stonden, ondanks dat dit door de intaker was afgeraden, om een urgentieverzoek in te dienen terwijl hij al over voldoende inschrijftijd beschikte om zelf te kunnen voorzien in de (her)huisvesting.

Daarnaast ziet de commissie dat de complexiteit van de aanvragen steeds verder toeneemt. Zoals ook in het jaarverslag 2018 al werd opgemerkt is er steeds vaker sprake van multi-problematiek waarin woningzoekenden verkeren.

De inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 juli 2019 is, naar het oordeel van de Urgentiecommissie, soepel verlopen. Dit was ook wel de verwachting omdat er geen ingrijpende wijzigingen ten opzichte van de Verordening 2015 waren.

De Urgentiecommissie heeft begrepen dat inmiddels ambtelijk een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening is opgestart, waarbij vooral wordt gekeken naar de gevolgen van het overhevelen van de maatschappelijke zorg naar de gemeenten en het, eventueel met voorrang, huisvesten van de daarmee samenhangende doelgroep.
Bij de wijziging van de Huisvestingsverordening hoort tevens de discussie of de urgentieregeling moet blijven zoals deze nu is of dat deze moet worden gecombineerd met de contingentregeling (bijzondere doelgroepen).

Bijlage 2: Samenvatting jaarverslag Holland Rijnland Wonen

Meer woningzoekenden, een groter aandeel daarvan actief en minder woningen beschikbaar. Dat is in één regel de woonruimteverdeling in 2019 samengevat. Hierna volgt een schets van de mogelijke oorzaken.

Minder verhuismogelijkheden voor huurders
De huidige bewoners van sociale huurwoningen, overwegend 55-plus, zijn steeds minder bereid om te verhuizen. Verhuizen binnen de sociale huursector betekent een hogere huur per m² als je ergens heel lang gewoond hebt. Naarmate de leeftijd toeneemt, is de drempel om te verhuizen hoger. De kosten en de moeite van verhuizen wegen dan steeds zwaarder. Daarnaast is met gehecht aan de eigen buurt. Verhuizen naar een vrije-sector-huurwoning betekent een zeer forse huursprong; in het segment net boven de sociale huurgrens is weinig beschikbaar. Beleggers halen hier te weinig rendement, tenzij zij de oppervlakte van de woning onder die van de sociale huursector brengen. Koopwoningen zijn door de lage hypotheekrente enorm in prijs gestegen (en daaraan gekoppeld ook de huurprijzen van particuliere woningen): voor een gemiddelde koopwoning is een inkomen van meer dan twee keer modaal (2019: €36.000; bron: NVM) nodig.

Minder mogelijkheden voor woningzoekenden
De woningzoekenden zijn overwegend jonger dan 40 jaar. De woningzoekenden hebben een laag tot zeer laag inkomen, zijn alleenstaand of een tweepersoonshuishouden. Onder jongere woningzoekenden komen relatief vaak flexcontracten, tijdelijke arbeidscontracten en zzp'ers voor. Jongeren wonen opvallend vaak nog bij hun ouders, op particuliere kamers of in de dure particuliere huur, blijkt uit het onderzoek "wie zoekt een woning" onder woningzoekenden van Holland Rijnland (in samenwerking met HRW, 2019). Voor de woningzoekenden zijn geen betaalbare alternatieven buiten de sociale huursector. Onder de woningzoekenden is een groep die zeer actief is op HureninHollandRijnland.nl. Deze groep van naar schatting ruim 6.000 woningzoekenden is wegens verlies of verandering van werk, relatieverandering of andere omstandigheden op korte termijn op zoek naar een woning.

Beperkt aanbod nieuwbouw
In 2019 staan 187 nieuwbouwwoningen geregistreerd waarmee is geadverteerd. Er zijn 123 nieuwbouwwoningen verhuurd. Tegelijkertijd is vooral in Leiden, Katwijk en Alphen een aantal herstructureringsprojecten gestart. Per saldo is de woningvoorraad niet toegenomen en bedraagt nog steeds ongeveer 60.000 woningen. De wil om te bouwen is er wel. Ruimtelijke procedures, gebrek aan locaties, stikstofregelgeving, de verhuurdersheffing en de bouwmarkt belemmeren de corporaties om het gewenste tempo te maken.

HureninHollandRijnland.nl: reageren met een enkele muisklik
Naast de druk is er ook het gemak van HureninHollandRijnland.nl. Per 1 maart 2019 kwam dit systeem in de plaats van WoningNet Holland Rijnland. Na enige gewenning is het aantal reacties sterk toegenomen. Dit verklaart zeker een deel van de ontwikkeling van de cijfers. Een andere mogelijke verklaring is dat woningzoekenden het nieuwe systeem hebben uitgeprobeerd.

Meer focus op betaalbaarheid en lage inkomens
De woningcorporaties in Holland Rijnland hebben in 2019 de focus nog meer gelegd op betaalbaarheid en lage inkomens. 64% van de woningen is verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, nog eens 19% onder de hoge aftoppingsgrens. Bijna 60% van de huishoudens heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens voor alleenstaanden, nog eens 20% een inkomen tot de grens voor tweepersoonshuishoudens.

71% regulier verhuurd, 29% direct bemiddeld of aan urgenten verhuurd
Gemiddeld is 71% van de woningen regulier verhuurd. Daarnaast waren 5% van de verhuringen volkshuisvestelijke bemiddelingen (nieuwbouwregels, lokaal maatwerk, woningruil, zorgwoningen

enz.). 24% van de woningen is verhuurd aan stadsvernieuwings-urgenten, aan overige urgenten, of zijn bemiddeld voor bijzondere doelgroepen via de contingentenregeling of voor statushouders.

Lokale beleidsruimte: 4,3% van de 25% benut
Gemeenten en woningcorporaties kunnen in onderling overleg lokale beleidsruimte of lokaal maatwerk afspreken, vooral om lokale doorstroming te bevorderen. De gemeenten Alphen (kernen rond Hazerswoude) Kaag en Braassem, Noordwijk, Leiderdorp en Zoeterwoude hebben relatief veel verhuurd via lokale beleidsruimte. In de overige gemeenten kiest men vooral voor reguliere verhuur.

Bijlage 3: Overzicht beleid gemeenten en regio

Woonvisies en lokaal beleid Holland Rijnland gemeenten

	Woonvisie	Uitvoerings-agenda	Doelgroepen-verordening	Prestatie-afspraken	Woon-wagens	Arbeids-migranten
Alphen aan den Rijn	ja		ja	ja	ja	ja
Hillegom	In raad juli 2020	In raad Juli 2020	In ontwikkeling	ja		ja
Kaag en Braassem	ja	Ja	ja	ja	nee	ja
Katwijk	In raad (2020)			ja		ja
Leiden	ja	ja	In ontwikkeling	In ontwikkeling	In ontwikkeling	
Leiderdorp	ja	ja				
Lisse	In raad oktober 2020	In raad oktober 2020	In ontwikkeling	ja		ja
Nieuwkoop	ja		In ontwikkeling	Ja		
Noordwijk	In raad (eind 2020)	In raad (eind 2020)	ja	Ja		ja
Oegstgeest	In raad (mei 2020)			ja	ja	
Teylingen	In raad (sept. 2020)	In raad (sept. 2020)	In ontwikkeling	ja		ja
Voorschoten	ja	ja	In ontwikkeling	ja	ja	
Zoeterwoude	In ontwikkeling			ja		

Alphen aan den Rijn:
- Woningmarktstrategie Alphen aan den Rijn 2019-2022

Hillegom:
- Verordening starterslening gemeente Hillegom

Lisse:
- Verordening startersleningen gemeente Lisse

Noordwijk:
- Beleidsnotitie “Gebruik Woningen” (o.a. over toeristische verhuur)
- verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016
- Getekende definitieve Verordening Bestemmingsreserve Sociale Huurwoningen Noordwijk

Nieuwkoop:
- Verordening starterslening Nieuwkoop 2020
- Verordening Woonfonds 2011 herziening 2012

Oegstgeest:
- Verordening VROM Starterslening 2012 (wordt aangepast na vaststelling woonvisie)
- Beleidsregels stimulering Sociale Woningbouw 2011 (wordt geactualiseerd)

Teylingen:
- Verordening starterslening gemeente Teylingen

Regionaal woonbeleid en afspraken Holland Rijnland

- Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017
- Uitvoeringsagenda Regionale Woonagenda
- Reglement van orde van Regionale Urgentiecommissie
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 en Toelichting
- Uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2019
- Contingentregeling 2019 en Toelichting
- Aantallen lokaal maatwerk en handleiding