

Monitor 2020

Regionale Woonagenda Holland Rijnland

30 november 2020

Samenvatting

Jaarlijks monitoren we de voortgang van de woningbouwontwikkeling op basis van de afspraken in de Regionale Woonagenda. Voor deze monitor is gebruik gemaakt van de planlijst woningbouwprogrammering Holland Rijnland 2020, zoals deze door de deelnemende gemeenten is ingevuld. Ter aanvulling zijn gegevens van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), de Staat van Zuid-Holland, het CBS en waarstaatjegemeente.nl gebruikt. De monitor is de basis voor het bestuurlijk gesprek en een middel om met elkaar de voortgang van de afspraken in de Regionale Woonagenda te borgen.

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 redelijke samenhangende woningmarkt hebben. De 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

Samenvatting

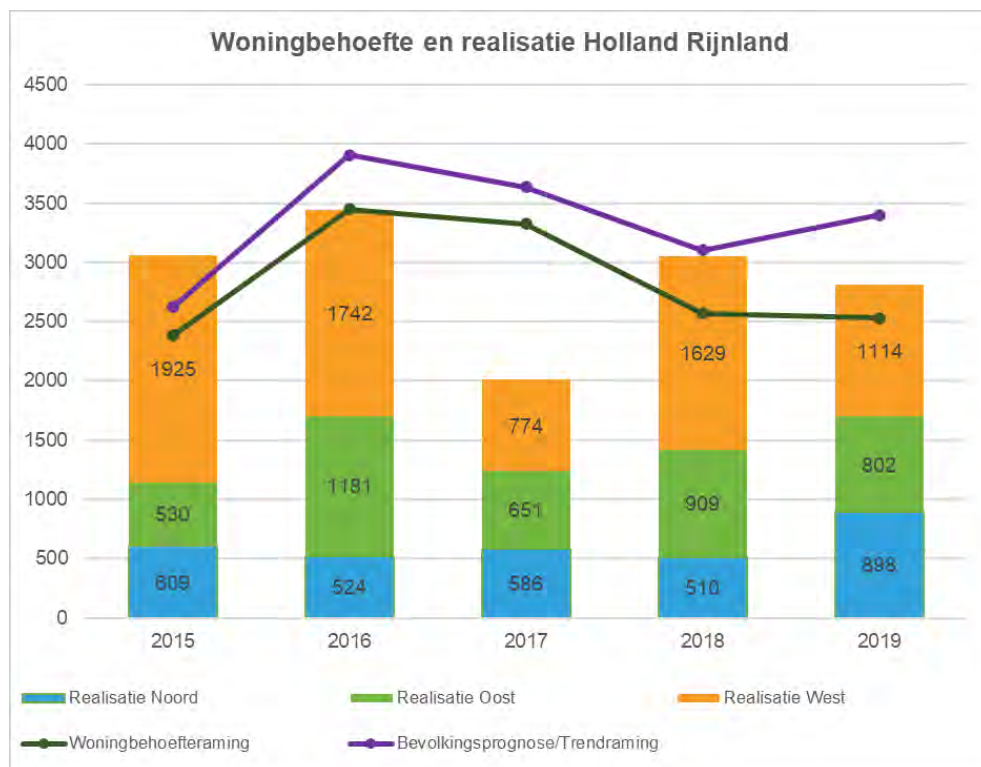
- Realisatie: we bouwen redelijk naar behoefte
- Woningbehoefteraming: er zijn voldoende plannen in de regio. Met de provincie kijken we hoe we deze plannen versneld kunnen realiseren. In subregio Oost zien we dat de plannen wat achterblijven bij de behoeftecijfers en in West zien we meer plannen dan de behoefte om de bouwstroom constant te houden.
- Sociale huur: in Holland Rijnland is 31% van de voorraad een sociale huurwoning en is het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen 31% (planlijst 2019 25%). Daarmee voldoet de regio als geheel aan de doelstelling van 25% sociale huur in nieuwbouwplannen. De verdelingen over de regio is echter niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen.
- Middensegment (goedkope koop en middenhuur): in Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment 14%. De doelstelling voor het middensegment (20%) wordt in de regio dus niet gehaald. Ook de verdeling over de regio ligt ver uit elkaar.
- Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): in de regio wordt 71,5% van de nieuwbouwplannen binnen BSD gerealiseerd en 28,5% buiten BSD. Van de plannen buiten BSD wordt 18% gebouwd op basis van bestuurlijke afspraken.

1. Realisatie

Keuze: de eerste opgave in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is te zorgen dat de woningproductie aansluit bij de behoefte.

Stand van zaken: we bouwen redelijk naar behoefte.

Toelichting: in de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarbij rekening is gehouden met sloop. In figuur 1 zijn deze realisatiecijfers per subregio afgezet tegen de provinciale behoefte-ramingen voor de regio.



Figuur 1 Woningbehoeftecijfers afgezet tegen de realisatiecijfers
Bron: Staat van Zuid-Holland en CBS

Werk in uitvoering: uitdaging is om de realisatie op peil te houden, zeker gezien we alleen plannen met voldoende kwaliteit (bv. prijsklasse, duurzaamheid) willen realiseren en we aanlopen tegen (nieuwe) regelgeving, zoals rond Stikstof, PFAS, ontheffing Wet natuurbescherming en de Aanvullingsregeling Geluid.

2. Aantal plannen

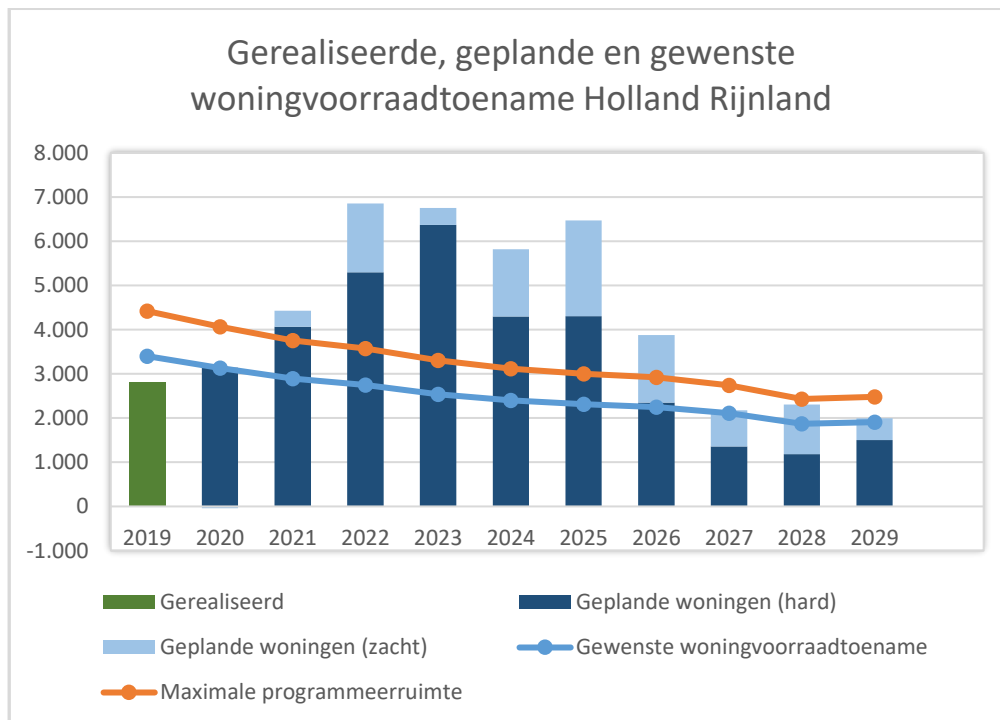
Keuze: gemeenten moeten in hun planvorming voldoende ruimte creëren die een continue bouwstroom garanderen en rekening houden met planuitval.

Stand van zaken: we zien in heel Holland Rijnland voldoende plannen. In subregio Oost zien we dat de plannen wat achterblijven bij de behoeftecijfers en in West zien we meer plannen dan de behoefte. subregio Oost zien we echter dat de plannen wat achterblijven bij de behoeftecijfers en in West zien we meer plannen dan de behoefte. Daarnaast zien we in subregio Noord dat de gemeente Noordwijk op dit moment meer plannen heeft dan de beschikbare maximale programmeerruimte van 130%. Dit zal niet ten koste gaan van de programmeerruimte van andere gemeenten in de subregio, waar nog veel plannen in ontwikkeling zijn.

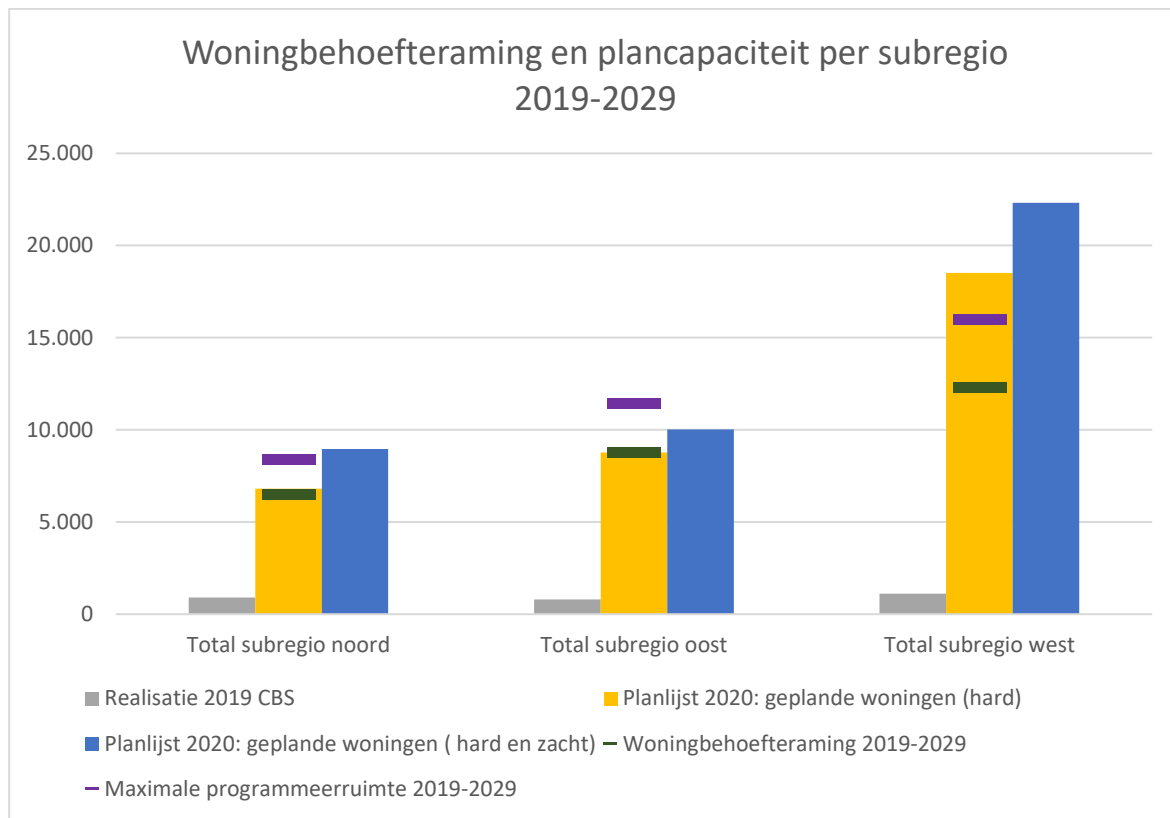
Toelichting: volgens de Woningbehoefteraming 2019 (Trendraming) is de woningbehoefte in onze regio van 2019-2029 27.560. Als we rekening houden met planuitval zouden we voor realisatie van deze woningen rond de 35.828 woningen moeten programmeren. We zien in heel Holland Rijnland voldoende plannen, waarbij we in deze monitor onderscheid maken in harde en zachte plannen. We noemen plannen hard wanneer we ze voor de periode 2020-2029 ter aanvaarding aanbieden aan de provincie. De overige plannen zijn zachte plannen.

Enkele plannen zijn in de planmonitor als vertrouwelijk aangemerkt. Het gaat daarbij om 139 woningen tot 2030 en 666 woningen van 2030 tot 2040. Deze aantallen zijn verwaarloosbaar.

In figuur 2 zien we het aantal gerealiseerde, geplande en gewenste plannen van 2019 tot en met 2029 per jaar voor heel Holland Rijnland. Figuur 3 zoomt in op het aantal geplande en gewenste plannen per subregio in de gehele periode.



Figuur 2 Gerealiseerde, geplande en gewenste woningvoorraadtoename Holland Rijnland
Bron: realisatiecijfers CBS, Planlijst Holland Rijnland 2020 en Trendraming 2019 provincie Zuid-Holland).



Figuur 3: woningbehoefteraming, maximale programmeerruimte, realisatie 2019 en (niet) te aanvaarde plannen in planlijst 2020,
Bron: realisatiecijfers CBS, Planlijst Holland Rijnland 2020 en Trendraming 2019 provincie Zuid-Holland).

Werk in uitvoering: bij de ontwikkeling van woningbouwplannen zijn gemeenten afhankelijk van vele partijen. Daarnaast geven meerdere gemeenten aan, vooral in subregio's Noord en Oost, dat het lastig is voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn.

De gemeente Noordwijk voert samen met de corporaties, als onderdeel van de door de gemeenteraad eind 2020 vast te stellen Woonvisie, een reality check uit op de samenstelling en fasering van de planvoorraad. Daarmee wordt duidelijk welke plannen voor 2029 gerealiseerd kunnen worden en welke nog onzeker zijn.

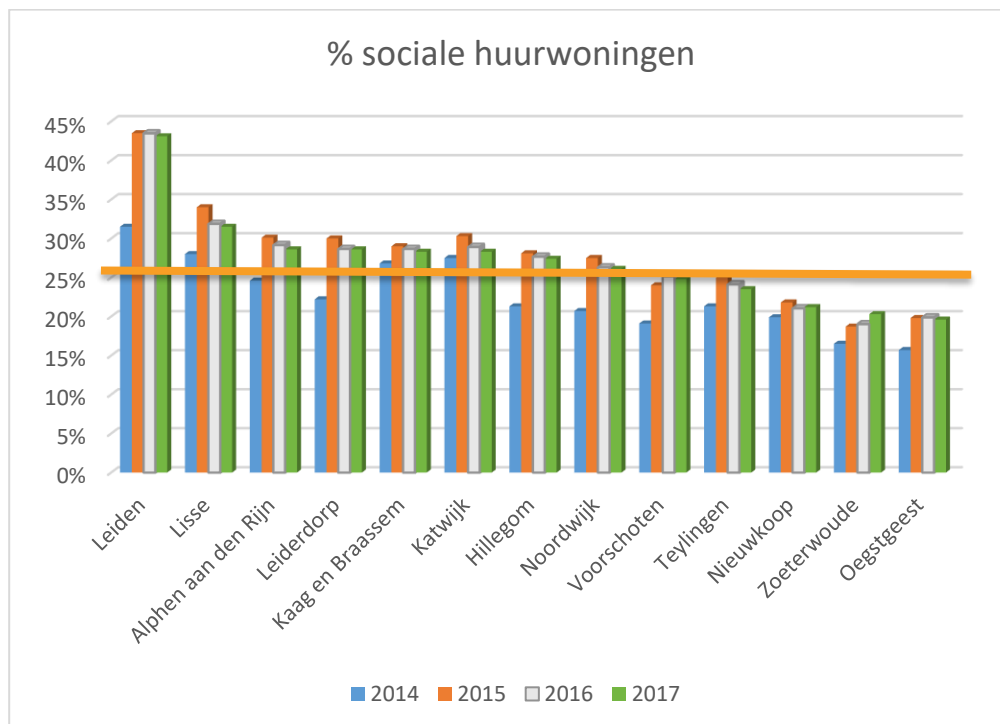
3. Sociale huur

Keuze: in de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning is.

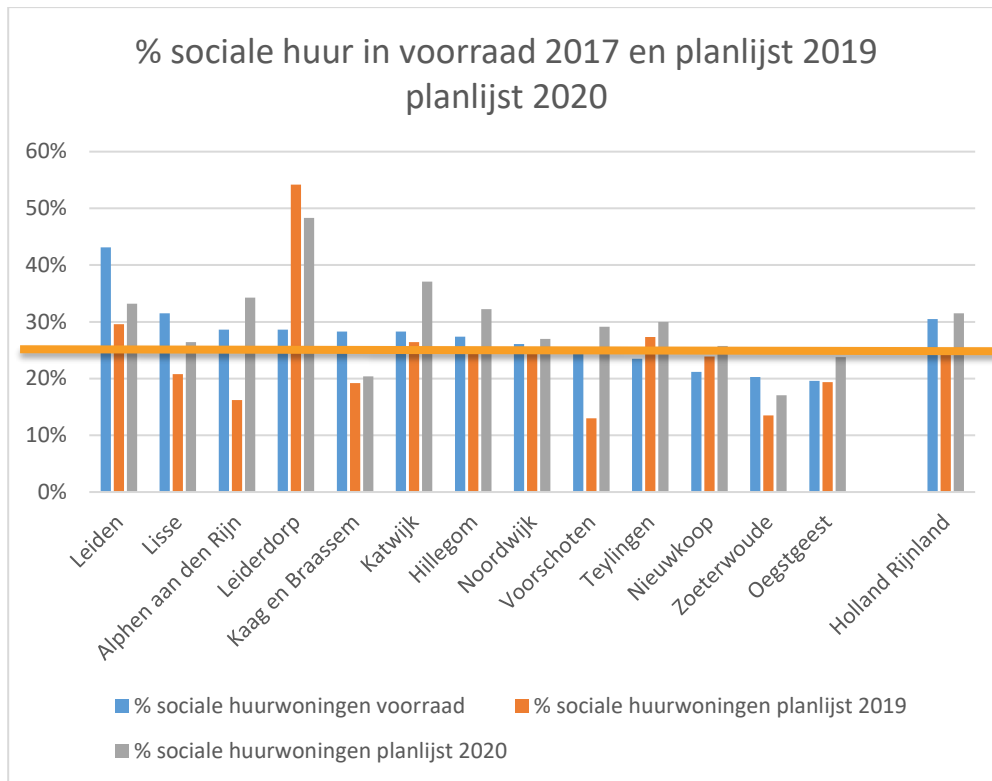
Stand van zaken: in Holland Rijnland is 31% van de voorraad een sociale huurwoning en is het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen 31% (planlijst 2019 25%). De verdelingen over de regio is echter niet evenwichtig, zowel qua voorraad als qua nieuwbouwplannen, terwijl het uitgangspunt is dat elke gemeente een evenredig aandeel van deze opgave op zich neemt.

Toelichting: binnen de voorraad sociale huurwoningen zien we forse verschillen per gemeente, zie figuur 4. De gemeente Leiden en Lisse steken fors uit boven de andere gemeenten in de regio. Hekkensluiters zijn Nieuwkoop, Zoeterwoude en Oegstgeest met 21/20% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op basis van de cijfers uit 2017.

In de programmering van nieuwbouwwoningen zijn er ook forse verschillen tussen de gemeenten in het aandeel sociale huurwoningen (Planlijst 2020), zie figuur 5. Bij bijna alle gemeenten zien we een toename van het percentage sociale huur in nieuwbouwplannen ten opzichte van de planlijst van vorig jaar. De gemeenten Zoeterwoude, Kaag en Braassem en Oegstgeest redden de doelstelling van 25% sociale huur nog niet.



Figuur 4 Huidige voorraad sociale huurwoningen
Bron: Woonbarometer 2019 provincie Zuid-Holland



Figuur 5 Percentage sociale huur in de voorraad afgezet tegen de harde plannen in de woningbouwprogrammering 2019-2029

Bron: Woonbarometer 2019 provincie Zuid-Holland en planlijst 2020

Werk in uitvoering: uit onderstaande tabel blijkt dat ondanks de inzet van de gemeenten en corporaties het aandeel corporatiewoningen niet groeit. Dit komt doordat nieuwbouw slechts een beperkt percentage van de voorraad beïnvloedt en doordat een deel van de sociale voorraad duurder wordt of wordt verkocht of getransformeerd. Dit vraagt om nadere analyse in samenwerking met de woningcorporaties.

	Corporatiewoningen
2014	65.285
2015	65.855
2016	65.595
2017	66.015
2018	65.795

Tabel 1: Voorraad corporatiewoningen: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

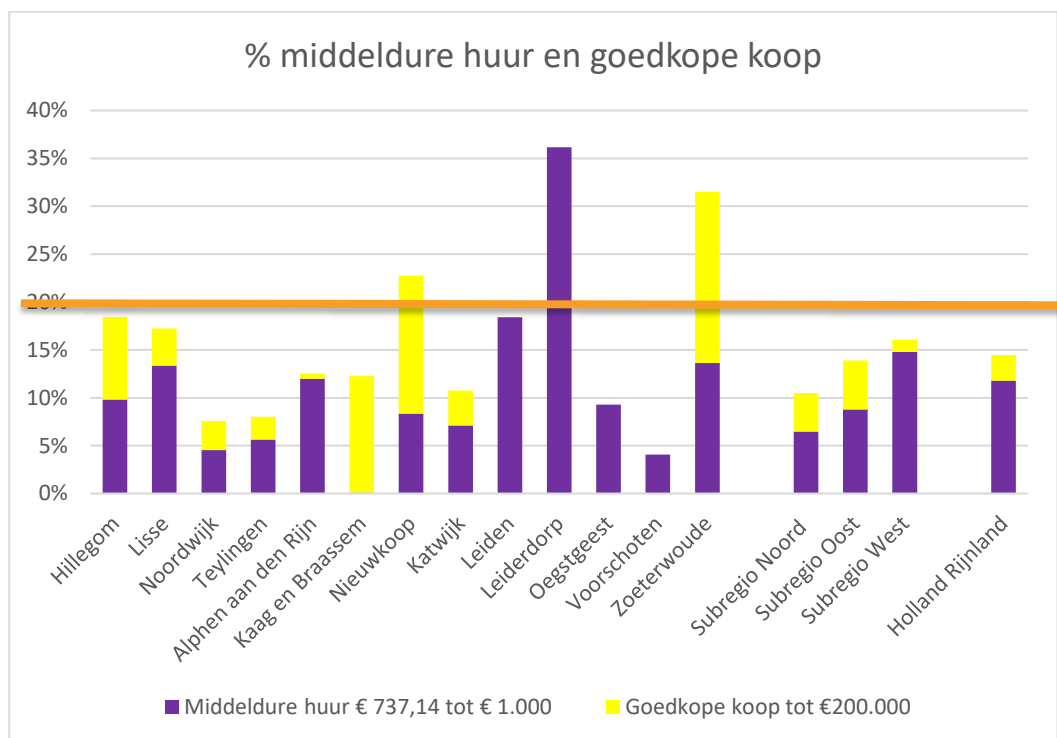
4. Middeldure huur en goedkope koop

Keuze: in de Regionale Woonagenda hebben we afgesproken dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 20% een woning in het middensegment: middeldure huur van EUR 737,14 tot EUR 1.000 of goedkope koop tot EUR 200.000

Stand van zaken: in Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment 14%. De doelstelling voor het middensegment (20%) wordt in de regio dus niet gehaald. Ook de verdeling over de regio ligt ver uit elkaar.

Toelichting: In figuur 6 zien we dat de verdeling over de regio ver uit elkaar ligt, waarbij in Leiderdorp 36% van de geplande nieuwbouwwoningen een woning in het middensegment is en in Oegstgeest geen. Ook landelijk wordt een tekort gesignaleerd aan woningen in het middensegment, mede door de focus op sociaal. Van het middensegment zijn geen realisatiecijfers beschikbaar.

Gemeenten hanteren vaak verschillende definities voor het middensegment, met name voor goedkopen koop en hebben te maken met bestaande plannen en contracten. Bijvoorbeeld stuurt de gemeente Kaag en Braassem bij het project Braassemerland op 15 % betaalbare koop (tot € 250.000) naast sociale koop.



Figuur 6 Percentage middeldure huur en goedkope koop in de harde woningbouwplannen 2019-2029

Bron: Planlijst 2020

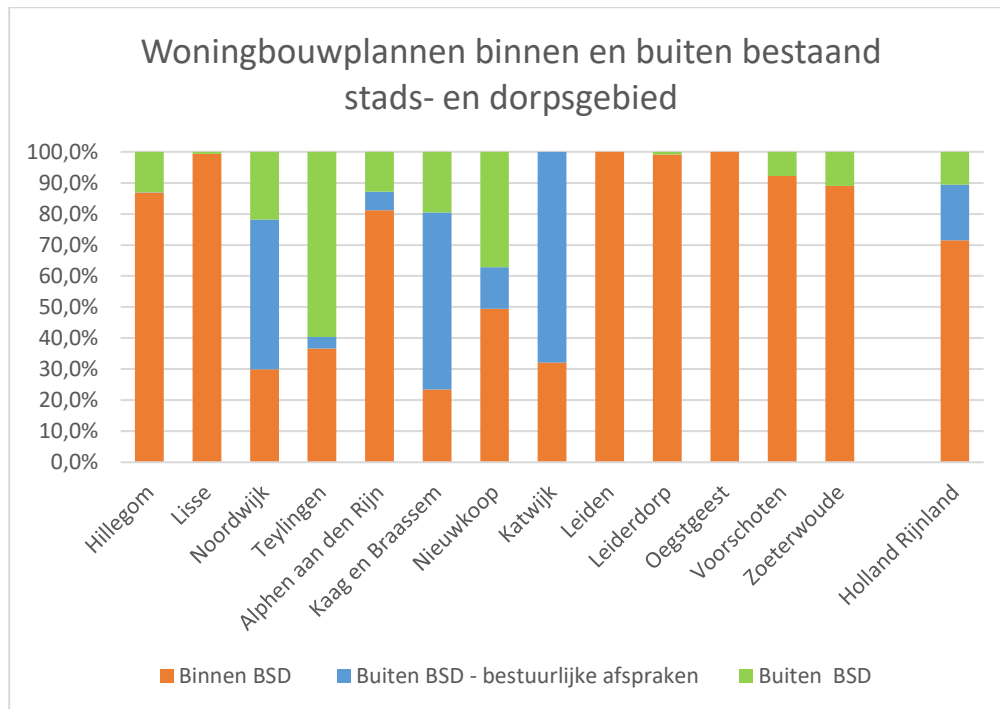
Werk in uitvoering: gemeenten onderzoeken hoe ze het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment kunnen vergroten. Bijvoorbeeld is met het vaststellen van de woonvisie voor Oegstgeest, naast minimaal 25% sociale huur, ook minimaal 25% middeldure huur (of betaalbare koop) de norm. Dit wordt verwerkt in alle projecten waar nog geen definitieve afspraken voor zijn gemaakt.

5. Bestaand Stads- en Dorpsgebied

Keuze: groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding.

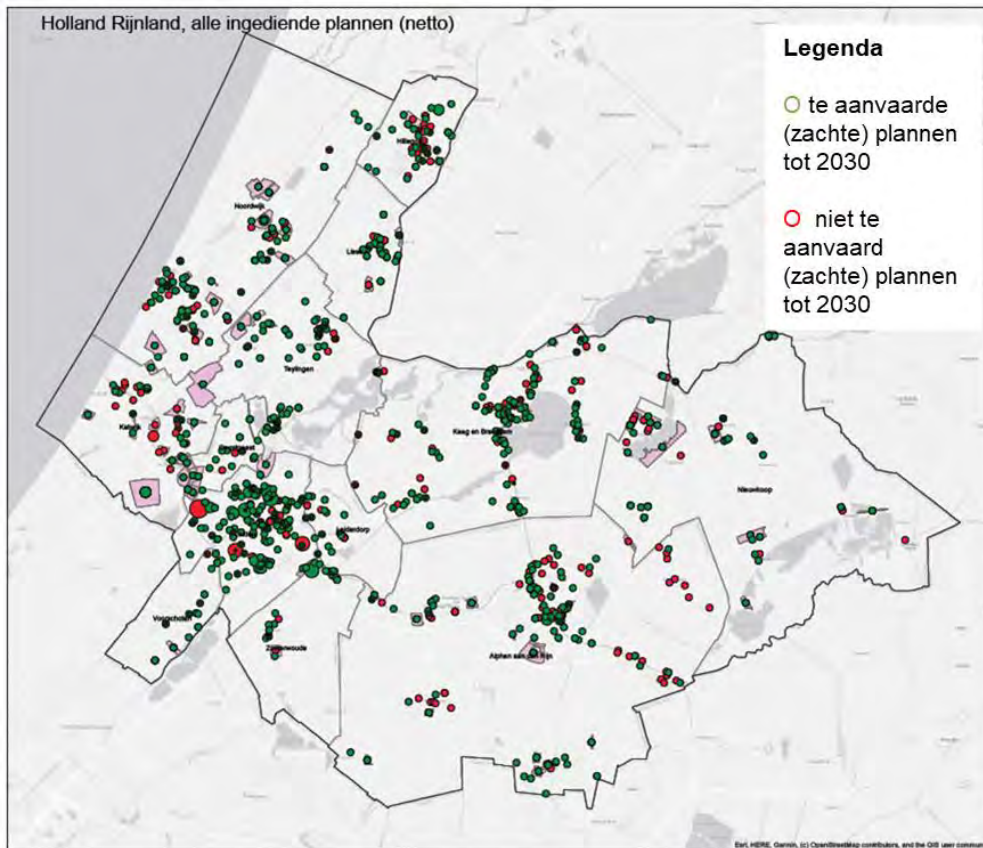
Stand van zaken: in de regio wordt 71,5% van de nieuwbouwplannen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) gerealiseerd en 28,5% buiten BSD. Van de plannen buiten BSD wordt 18% van de plannen gebouwd op basis van bestuurlijke afspraken.

Toelichting: figuur 7 brengt in beeld welk percentage van de te aanvaarden nieuwbouwplannen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is gepland en kaart 1 geeft inzicht in de geografische ligging van deze plannen. Gezien de grote druk op de woningmarkt zijn ook de buitenstedelijke locaties (veelal op basis van bestuurlijke afspraken) van groot belang voor de hele regio. Dit zijn onder andere grote uitleglocaties zoals Braassemerland, Buytewech Noord en Langeraar Noordwest (grotendeels onderdeel van bestuurlijke afspraak Noordse Buurt), Ter Aar Noord-Oost en Projectlocatie Valkenburg.



Figuur 7 Aantal woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Bron: Planlijst Holland Rijnland 2020 (te aanvaarden plannen 2019-2029)



Kaart 1 Inzicht in geografische ligging van nieuwbouwplannen.
Bron: Planlijst Holland Rijnland 2020 (te aanvaardde plannen 2019-2029)

Werk in uitvoering: Alphen aan den Rijn heeft een verkenning gedaan naar onorthodoxe binnenstedelijke locaties. En de gemeente Nieuwkoop kijkt met de provincie naar de (on)mogelijkheden. Ook bij huisvesting van arbeidsmigranten, asielzoekers, spoedzoekers en flexwonen is het onwaarschijnlijk dat we volledig binnenstedelijk aan deze behoefte kunnen voldoen. Kwalitatief lukt het in sommige gemeenten nu al bijna niet meer om binnenstedelijk aan de opgave te voldoen. De kans voor vertraging is daar relatief groot. Het is vooral een uitdaging om te voorzien in de behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen, gezien de aard van deze locaties. Daarnaast wordt ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten, spoedzoekers, statushouders en asielzoekers een beroep gedaan op de beperkt beschikbare ruimte. En is ruimte nodig voor klimaatadaptief, natuurinclusief en duurzaam bouwen.

De regio werkt aan een Dashboard verstedelijking en landschap met 4 extreme ruimtelijke ontwikkelrichtingen. Hierin brengen we de verschillende ruimtelijke opgaven, waaronder wonen, integraal in beeld.

6. Studenten- en flexwoningen

Flexwoningen tot 2030 in planlijst woningbouwprogrammering 2020

- Alphen aan den Rijn	196
- Katwijk	83
- Noordwijk	54
- Teylingen	53

Studentenwoningen tot 2030

- Leiden	2557
- Voorschoten	139
- Oegstgeest	300
- Leiderdorp	206