HOLLAND RIJNLAND
WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Woonagenda – Concept

Holland Rijnland

6 december 2022



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	6 december 2022
TITEL	Woonagenda – Holland Rijnland
OPDRACHTGEVER	Regio Holland Rijnland
AUTEUR(S)	Sander Reith Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	7647.105

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **1**

1.1 Waarom een nieuwe Woonagenda? 1

1.2 Proces 2

1.3 Status Regionale Woonagenda 2

1.4 Leeswijzer 3

2 Richting voor 2030: Wat willen we bereiken? **4**

2.1 De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt 4

2.2 Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren 5

2.3 Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen 9

2.4 Meer ruimte voor aandachtsgroepen 14

2.5 Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag 19

Bijlage 1: Behoefte sociale huur en inhaalvraag **22**

Bijlage 2: Verdeling contingenten naar inwoners **24**

Bijlage 3: Wat speelt er – Het verhaal van de regio **25**

1 Inleiding

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop, sociale huur- en middeldurehuursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer. Een grote diversiteit aan doelgroepen wacht met smart op een geschikte woning, waaronder een groeiende groep die tussen wal en schip valt. Kortom, tijd voor een actualisatie van het regionale woonbeleid.

Het werk aan deze agenda is in 2021 gestart tegelijktertijd met een herijking van de woonruimteverdeling. De update van het woonruimteverdeelsysteem wordt verwerkt in een geactualiseerde huisvestingsverordening die parallel aan deze agenda is opgesteld.

1.1 Waarom een nieuwe Woonagenda?

De Regionale Woonagenda (RWA) is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de Woonagenda is het wonen in de regio te versterken. Dit doen we enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds maken we keuzes die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Daarbij agenderen we specifieke opgaven, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe RWA helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Schuivend speelveld: Nationale Woonagenda trekt de teugels aan

Sinds het vaststellen van de huidige Woonagenda begin 2018 is er veel veranderd. Het nieuwe kabinet heeft in het voorjaar van 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Daarin heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de prioriteiten vanuit de rijksoverheid voor de komende jaren uiteen gezet. Met als kern: een steviger regie van de rijksoverheid op de belangrijkste thema's (versnellen woningproductie, betaalbaarheid, focus op kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming en Wonen en zorg). Met de actualisatie van onze Regionale Woonagenda (RWA) geven we als regio gezamenlijk aan hoe wij de opgaven zien en gaan invullen: zo geven we onze bijdrage aan de nationale woon- en bouwagenda vorm.

Traditie van samenwerking

De gemeenten in Holland Rijnland kennen een traditie van samenwerking. De regio ambieert met de RWA een actueel kader te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. De afgelopen jaren zijn gezamenlijk duidelijke keuzes gemaakt, die invloed hebben op het wonen in de regio. Uit een evaluatie van de vorige agenda in 2020 blijkt dat de agenda in de huidige vorm niet meer actueel is. Ook laat de evaluatie zien dat ondanks de inzet van de gemeenten de druk op de woningmarkt blijft toenemen en meer of andere inzet nodig is om deze druk te verlichten. De laatste provinciale prognose laat zien dat er een naar boven bijgestelde behoefte is om 30.500 extra huishoudens te huisvesten in de regio van 2021 t/m 2030. Met het actualiseren van de RWA herijken we onze prioriteiten en zoeken we aansluiting bij het rijksbeleid uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zo bouwen we als regio samen verder.

1.2 Proces

Deze geactualiseerde RWA is in een aantal stappen tot stand gekomen:

- **Verdieping**: Uitvoeren van een woningmarktanalyse om de behoefte te duiden.
- **Eerste contouren**: contouren van de agenda zijn opgesteld in een verhaal van de regio. Deze is scherp gesteld in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met vertegenwoordigers van alle gemeenten.
- **Dialoog**: in een serie van interviews met corporaties, ambtenaren, ontwikkelaars, welzijnsorganisaties, zorgpartners en de urgentiecommissie zijn de opgaves die uit het onderzoek naar voren kwamen besproken. Ook is op 3 november 2021 een Themacafé georganiseerd.
- **Rapportage**: Er is een concept-analyse opgesteld. Deze is besproken tijdens diverse overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau met vertegenwoordigers van alle gemeenten.
- **Opstellen agenda**: Op basis van de besprekingen van de concept analyse is deze RWA opgesteld.

Ten tijde van schrijven wordt op Rijksniveau gewerkt aan wetgeving die van invloed is op de inhoud van deze RWA. Het betreft bijvoorbeeld de definities van sociale en middeldure huur en de wetswijziging op gebied van lokaal maatwerk. Indien nodig en/of gewenst kan de RWA nog aangepast worden op basis van deze wetgeving.

Betrokken partijen

Bij het opstellen van deze notitie zijn veel partijen betrokken geweest. Ten eerste is een kerngroep met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de regio Holland Rijnland samengesteld (de subregio's waren hierin vertegenwoordigd). Deze groep is gedurende het proces nauw betrokken geweest bij het uitvoeren van de analyse en het opstellen van de concepten. Daarnaast zijn beleidsadviseurs op het gebied van wonen vanuit alle gemeenten in de regio tijdens het ambtelijk overleg (AO) meegenomen in de voortgang. Naast ambtelijke overleggen hebben ook de portefeuillehouders op het gebied van wonen vanuit de 13 gemeenten, het Algemeen Bestuur (AB) en het Dagelijks Bestuur (DB) van de regio verschillende malen de mogelijkheid gekregen input te leveren op het proces en de concepten.

Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met (de koepel van) woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties, de urgentiecommissie en uitvoerders van de contingentregeling. Tijdens deze gesprekken is vooral gesproken over de thema's die zij belangrijk vinden en die spelen in de regio.

Tot slot is op 3 november 2021 een Themacafé georganiseerd. Hieraan deden ruim 100 vertegenwoordigers mee (waaronder wethouders, raadsleden en het maatschappelijk middenveld).

Wie hebben we gesproken

- vertegenwoordiging Contingentregeling;
- vertegenwoordiging Urgentiecommissie;
- directeur-bestuurders corporaties Meerwonen, Woonforte, Meerwonen, Stek Wonen;
- marktpartijen (BPD, Bouwinvest);
- zorginstellingen (Topaz, 's Heeren Loo, De Haardstee, GGD Hollands Midden, Zorg en veiligheidshuis Hollands Midden, Binnenvest);
- vertegenwoordiging decentralisatie Maatschappelijke Zorg en Tom in de Buurt;
- vertegenwoordiging huurdersorganisaties.

1.3 Status Regionale Woonagenda

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, in het

kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zo zorgen we dat we voor de inwoners van Holland Rijnland de juiste woningen bouwen en borgen we een goede ruimtelijke ordening.

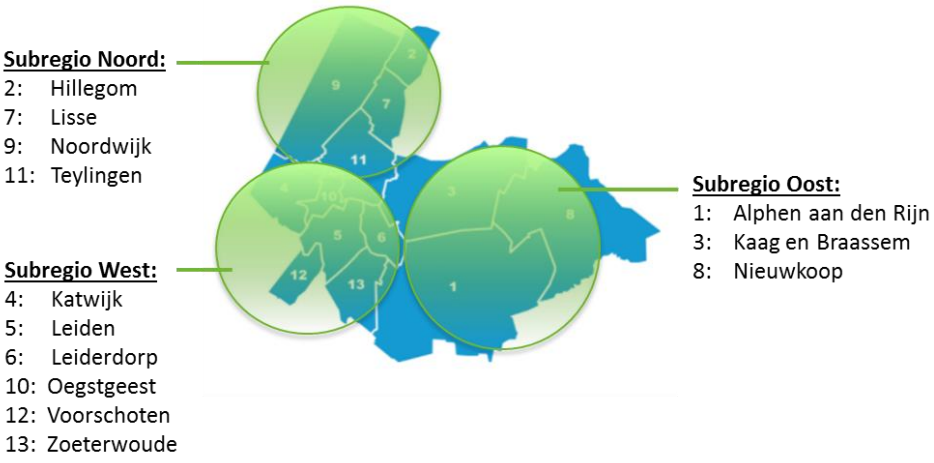
Deze Woonagenda speelt in op de verwachtingen die de provincie in het kader van haar verantwoordelijkheid heeft van regionaal woonbeleid. Kort samengevat betekent dit dat we in deze agenda rekening houden met:

- De gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Dit is het kader en onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De Woonagenda is voor de provincie de basis voor toetsing van nieuwe initiatieven en bestemmings/omgevingsplannen.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.
- Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling;
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

1.4 Leeswijzer

In de Woonagenda geven we de richting aan voor de komende jaren. Dit doen we op basis van de opgaven die we hebben geïdentificeerd. Dit “verhaal van de regio” staat samengevat in bijlage 3. Voor elke opgave beschrijven we eerst de belangrijkste afspraken. Deze lichten we kort toe gevolgd door (mogelijk) enkele uitvoerende afspraken. Zo maken we duidelijk welke ontwikkelingen we ondersteunen, waar we sturen en waar we elkaar vrij laten om de eigen richting te bepalen. In de agenda wordt verschillende malen verwezen naar de subregio’s in Holland Rijnland, omdat deze een redelijk samenhangende woningmarkt hebben. De onderstaande afbeelding geeft een overzicht welke gemeenten tot welke subregio behoren.

Figuur 1: Gemeenten in Holland Rijnland verdeeld over de subregio's



2 Richting voor 2030: Wat willen we bereiken?

De gemakkelijkste oplossingen en wegen voor het beter functioneren van de woningmarkt zijn inmiddels genomen en bewandeld. Zo is hard gewerkt aan het opvoeren van de productie in de nieuwbouw en transformatie. Ook is vaart gemaakt met het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw. Dit is echter niet afdoende gebleken. De acties die zijn genomen hebben ook tijd nodig. De woningproductie is een tanker die bijgestuurd kan worden, maar waarvan de effecten pas op termijn zichtbaar zijn. Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen versterkt door inflatie en stijgende rentestanden zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Zeker in het betaalbare segment. Daarom moeten we **nu** stevig inzetten op het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. Dit vraagt om doorpakken op de volgende thema's:

Figuur 2: Thema's van de woonagenda



Woningbouw versnellen | *Betaalbaar wonen* | *Mensen tussen wal en schip* | *Langer (en weer) zelfstandig wonen*

Afspraken tot 2030:

1. De gemeenten verankeren de afspraken uit deze RWA uiterlijk in 2025 in hun eigen beleid.

2.1 De Regionale Omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt

In de Regionale omgevingsagenda zijn gezamenlijk afspraken gemaakt die een relatie hebben met het wonen. We zien dat als staande afspraken waar we in deze agenda op voortbouwen.

Afspraken met betrekking op woningbouw uit de Regionale omgevingsagenda:

In de Omgevingsagenda hebben we de volgende kaders en afspraken over woningbouw vastgelegd:

- Primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030. De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn. Secundair richten op lopende kleinschaligere woningbouwlocaties in middelgrote kernen;
- Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus;
- Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;
- Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
- We kiezen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en de dorpsranden te sparen. De woningbehoefte is alleen binnenstedelijk in subregio's noord en oost niet altijd meer op te lossen. Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we daarom de kansen die

er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van "landschapsplannen"[1] kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.

Afspraken over thema's die gerelateerd zijn aan de woningbouw

Naast de uitgangspunten voor het wonen zijn er aanpalende thema's die invloed hebben op de woningbouw. Vanzelfsprekend zijn de Regionale Energie Strategie (RES 1.0) en de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM) belangrijke kaders met consequenties voor het wonen. Deze twee documenten gaan ook gelijk op met de verduurzaamheidsopgave en de transitie naar een klimaatadaptieve omgeving die de regio in de Omgevingsagenda heeft ingezet. Tot slot is er een grote verwevenheid met de Haagse en Amsterdamse agglomeraties. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- We zien bereikbaarheid als een cruciale randvoorwaarde bij ontwikkelingen (eerst bewegen, dan bouwen). Ruimtelijke (grootschalige) ontwikkelingen moeten samengaan met investeringen in de infrastructuur;
- We zien capaciteit op het elektriciteitsnet als randvoorwaardelijk voor (woning)bouw. We trekken als regio en gemeenten gezamenlijk op met netbeheerders om te zorgen voor voldoende netcapaciteit.
- Vanuit afspraken in het Klimaatakkoord en de daaruit volgende Regionale Energiestrategie zorgen we naast locaties voor woningbouw ook voor voldoende plekken om duurzaam energie op te wekken;
- We omarmen duurzame mobiliteit in de regio door woningbouw zo veel mogelijk nabij (hoogwaardig) openbaar vervoer te concentreren;
- Woningbouw mag de energietransitie en verduurzamingsopgave niet vertragen. Daarom verstedelijken we duurzaam. Dit betekent aandacht voor duurzaam bouwen, de gebouwde omgeving aanpassen op klimaatverandering (bijv. bodemdaling, hittestress etc.) en inzetten op circulariteit;
- Het open groene en gevarieerde landschap is één van onze grootste troeven. Om het landschap te beschermen houden we bij woningbouw beter rekening met stikstofdepositie, natuurinclusief, klimaatadaptatie, veenoxidatie, wateropgave (inclusief drinkwater) en bodemdaling.

2.2 Woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren

Opgave 1: Woningbouw versnellen tot 2030 en daarna

Afspraken tot en met 2030:

1. We voegen netto 30.500 woningen toe van 2021 tot en met 2030. Dit betekent dat we circa 3.000 woningen netto toevoegen per jaar (was circa 2.500);
2. We sturen op 130% harde plannen en verhogen de programmeerruimte naar circa 4.000 woningen per jaar (was circa 3.000 per jaar);
3. Om te voorkomen dat we op voorhand minder bouwen dan de behoefte bespreken we een verhoging van de harde plancapaciteit boven 130% met de provincie als uit onderzoek, monitoring of de realitycheck van de plancapaciteit blijkt dat planuitval hoger is als gevolg van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten en de opgave in gevaar komt.

Sinds de vorige Woonagenda zijn we erin geslaagd goede stappen te zetten in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop).
De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat we verder moeten versnellen. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe

[1] Een landschapsplan bevat - op basis van een analyse - een omschrijving van het landschap waarin aspecten zoals de ontstaansgeschiedenis, kenmerken, patronen, structuren, karakteristieke beplantingsvormen, de ruimtelijke opbouw van de bebouwing etc. in kaart gebracht worden.

woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Dat is hoopgevend, maar met de verhoogde prognose wordt daarmee de programmeerruimte niet gehaald. Als plannen uitvallen of vertragen halen we onze doelstellingen mogelijk niet. Houden we rekening met planuitval en -vertraging (30%), dan is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen.

Zachte plannen hard maken

Een groot deel van de plancapaciteit is nog zacht (% noemen PM). Op de korte termijn (3-5 jaar) zal de focus op het realiseren van harde plannen en het hard maken van zachte plannen liggen. Dit is een hele opgave. In de eerste plaats speelt stikstof een grote rol in onze regio. De intensieve veeteelt in het oosten van de regio in combinatie met nabije Natura2000-gebieden in het westen van de regio zoals de Katwijkse en Noordwijkse duinen zijn een obstakel. Hier vragen we met name actie vanuit de rijksoverheid om via de nieuwe minister voor Stikstof ruimte te creëren voor woningbouw. Ook is er beperkte capaciteit op het electriciteitsnet waardoor aansluiting niet altijd op tijd gerealiseerd kan worden of bedrijfsverplaatsingen op geschikte locaties onmogelijk zijn. Verder is er de bereikbaarheid van de regio die in de knel komt door de extra ververvoersbewegingen die de woningbouw met zich meebrengt. Knooppunt Leiden Centraal zal doorontwikkeld moeten worden, alsmede de HOV-verbindingen. Daarnaast is een groot deel van de regio afhankelijk van bereikbaarheid met de auto. Woningbouw in en rond de kleine kernen zal daarom een grote belasting geven op het N-wegennet. Waar de knelpunten liggen en wat we precies van de rijksoverheid en de provincie nodig hebben werken uit in de Woondeal[2]. Tot slot is er niet altijd voldoende ambtelijke capaciteit om plannen te begeleiden en te versnellen. Zelf kunnen we hier een rol spelen door waar mogelijk procedures efficiënter te doorlopen en duidelijker te communiceren met initiatiefnemers wat we als gemeenten van hen nodig hebben. Anderzijds vragen we hulp vanuit de rijksoverheid door gebruik te maken van de provinciale Flexpools (Vliegende Brigade) en het Expertteam van de rijksoverheid.

Nieuwe plannen toevoegen

Voor de langere termijn voegen we nieuwe plannen toe om de woningbouw op peil te houden. Op subregionaal niveau zien we dat er in West in theorie voldoende plannen zijn om de ambitie te halen, ook als er sprake is van maximaal 30% planuitval. In Noord en Oost ligt dat anders. Daar komt de planvoorraad tot 2030 in de buurt van de ambitie als rekening gehouden wordt met 130% planning. Een paar tegenvallers kunnen er dus al voor zorgen dat de opgave niet wordt gehaald. Juist in deze subregio's geven meerdere gemeenten aan dat het lastig is voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Ook geven gemeenten aan dat zelfs als rekening wordt gehouden met 30% planuitval er een risico is op vertraging als gevolg van van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten waardoor de beoogde woningbouwproductie niet gehaald wordt. Dit speelt met name bij complexe binnenstedelijke locaties waar het risico op planuitval groter is. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bracht dit in beeld[3]. Hieruit komt naar voren dat slechts 60% van de ruimte voor woningbouw binnen bestaand gebied daadwerkelijk realiseerbaar is. Dit betekent dat een plancapaciteit van meer dan 130% nodig is om de woningbouwopgave te realiseren. Het is dus van belang dat de regio goed monitort wat de daadwerkelijke planuitval is in elke subregio. We spreken af op basis van de daadwerkelijke planuitval plannen toe te voegen zodat we de woningbouwopgave tot 2030 kunnen blijven garanderen. Ook als dit betekent dat de plancapaciteit boven de 130% uitkomt. Gezien het bovenstaande maken we enkele uitvoeringsafspraken:

[2] Als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda worden er in 2022 Woondeals afgesloten met de provincie en de rijksoverheid.

[3] Brink 2018

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. We programmeren 130% plancapaciteit van de daadwerkelijke behoefte op basis van de Provinciale raming.	Gemeenten	Regio	2021-2025
b. We nemen het daadwerkelijke percentage planuitval op in de planmonitor en gaan het gesprek aan met de provincie om de plancapaciteit te verhogen als o.b.v. monitoring en de reality check 2022[4] de planuitval hoger blijkt dan 30% waardoor het realiseren van de woningbouwopgave in gevaar komt.	Regio	Gemeenten	Constant
c. Gemeenten programmeren adaptief en prioriteren/deprioriteren plannen op basis van realisatiemogelijkheid en gewenstheid. De regio monitort op realisatie en prijsklasse van het kwalitatieve programma in de RWA. Mocht blijken dat plannen niet tot realisatie komen, maken we gezamenlijk afspraken over hoe we bijsturen. In overleg en met wederzijdse overeenstemming kunnen plannen bijvoorbeeld uitgeruild worden tussen gemeenten of subregio's.	Gemeenten	Regio	Constant

Opgave 2: Verdelen van de woningbouw over de subregio's

Afspraken tot en met 2030:

4. We verdelen het aantal te bouwen woningen op basis van de Provinciale prognose (2021). We gaan daarbij uit van de volgende bandbreedte:
   - Subregio Noord: 6.500 – 7.500 woningen
   - Subregio Oost: 9.500 – 11.000 woningen
   - Subregio West: 12.000 – 15.500 woningen

We beschouwen de woningbouwopgave als vertrekpunt van onze programmering en nadrukkelijk niet als contingent. Het is het richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties. Dat geeft een kader. Voor de definitieve verdeling hebben we de doorvertaling van de provinciale prognose over de subregio's als basis genomen. Vervolgens hebben we deze vergeleken met een verdeling gebaseerd op gemiddelden van vorige prognoses[5]. Zo zijn we tot een bandbreedte gekomen voor de woningbouwopgave in elke subregio. Deze is in de onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor zijn we uitgegaan van de daadwerkelijke woningbehoefteraming inclusief het tekort van 4.000 woningen die de provincie nog niet heeft toebedeeld aan de subregio's.

[4] De realitycheck op de planlijst is in 2022 in alle regio's in Nederland uitgevoerd als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

[5] CBS prognose, WBR 2016 en WBR 2019.

Tabel 1: Woningbehoefteraming naar subregio

Subregio	Bandbreedte
Noord	6.500 – 7.500
Oost	9.500 – 11.000
West	12.000 – 15.500
Totaal Holland Rijnland*	**ca 30.500**

***** Dit betreft een netto uitbreiding van de woningvoorraad (som van nieuwbouw minus sloop en onttrekkingen)
Let op: Verdeling is conform de provinciale woningbehoefteraming 2021, bewerking Companen

Opgave 3: Voldoende plannen na 2030

Afspraken tot en met 2030:

5. We zorgen ook tot 2040 voor voldoende plancapaciteit. We voegen daarom vóór 2025 extra capaciteit toe voor het toevoegen van 20.000 woningen na 2030.
6. Bij toevoeging van nieuwe plannen houden we specifiek rekening met deze uitgangspunten uit de ROA:
   - I. We realiseren diverse woonwijken in een compacte setting met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
   - II. Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en kernranden te versterken via landschappelijke verstedelijking;
   - III. We werken aan veelkleurige en vitale kernen ook buiten de verstedelijkingsas. Met het oog op de leefbaarheid voegen we buiten de as beperkt woningen toe primair gericht op de behoefte van de lokale bewoners en de vitaliteit van de kern. Gemeenten geven hier via lokaal beleid invulling aan met oog voor de Ladder duurzame verstedelijking;
   - IV. We betrekken het belang van de energietransitie, klimaatadaptief bouwen, circulariteit, bereikbaarheid en netcapaciteit bij verdere keuzes en planontwikkeling.

Voor de 10 jaar na 2030 zijn er nog weinig plannen, terwijl ook dan nog een behoefte aan extra woningen is. De provincie kijkt in haar prognose niet naar die langere termijn. Voor een indicatie hanteren we de prognoses van het CBS. Die duiden op een benodigde groei van circa 20.000 extra woningen tot 2040. Terwijl er in de plannen vooralsnog circa 2.700 woningen zijn voorzien.





Bron: KAW

Willen we op die termijn voldoende perspectief op bouwmogelijkheden hebben, dan moet dat in de komende jaren al op de agenda geplaatst worden. Mogelijk biedt de bestaande bebouwde omgeving ruimte voor extra woningen, bijvoorbeeld door woningsplitsing of verdichting van na-oorlogse wijken (zie impressies boven). In de na-oorlogse wijken is vernieuwing noodzakelijk in het kader van verduurzaming en de energietransitie. Deze oplossingen kosten vaak wel veel tijd om goed in te passen. Dit gaat dus relatief traag. Ook levert het niet altijd per definitie meer woningen op als bestaande complexen worden afgebroken bij herstructurering. Wel kunnen meerdere slagen gemaakt worden: verduurzaming, verdichting, met oog voor kwaliteiten als groen, hittestress, klimaatadapatie en voorkómen van wateroverlast (“stedelijke verlandschapping” als tegenhanger van “landschappelijke verstedelijking” uit de Regionale Omgevingsagenda). Niet elke locatie is hier geschikt voor. Gemeenten zullen daarom op lokaal niveau moeten bepalen waar dit het beste

ingepast kan worden. Op regionaal niveau screenen we de lijst met reserveplannen op potentie en haalbaarheid bij het opstellen van het woningbouwprogramma, binnen de in de Omgevingsagenda en Woonagenda gestelde afspraken en randvoorwaarden. Zo krijgen we de totale woningbouwproductie ook na 2030 scherper in beeld.

2.3 Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. We vinden het daarbij van belang om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Opgave 1: Van 45% naar 65% netto betaalbaar toevoegen

Afspraken tot en met 2030:

1. Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
2. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers (zie afspraak 6 en 7 p.11);
3. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategoriën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald;
4. Flexwoningen, tijdelijke concepten en nieuwe woningen gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad (bijv. via splitsen) rekenen we mee bij het realiseren van de gewenste procentuele verdeling;

Opgave sociale huur

De gemeenten hebben in 2018 op regionaal niveau afgesproken om minimaal 25% van het nieuwbouwprogramma als sociale huur te realiseren. Alle gemeenten hebben minimaal dit percentage (of hoger) opgenomen in hun woonbeleid. In de planvorming gaat dit goed. De daadwerkelijke realisatie loopt daarentegen achter. Het woningmarktonderzoek laat zien dat de huidige percentages niet voldoende zijn om aan de vraag te voldoen, laat staan de achterstanden in te lopen. Hier is een hoger percentage nodig. Voor sociale huur gaat het om minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma (zie bijlage 1). Deze behoefte verschilt enigszins tussen de subregio's, maar vanuit een leefbaarheidsoogpunt waarbij spreiding van de doelgroepen over de regio centraal staat spreken we af met één percentage (30% netto sociale huur toevoegen) te werken. Met een lager percentage is de huisvesting van specifieke doelgroepen namelijk niet te garanderen op de langere termijn. Ook is het belangrijk dat sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor de gehele doelgroep. Ook als deze door particulieren wordt verhuurd. Dit beschrijven meer in detail in paragraaf 2.4. De Nationale Woon- en Bouwagenda spreekt van een streven om richting 2030 toe te groeien naar 30% sociale huur in de gehele voorraad in alle gemeenten. Momenteel is ongeveer 28% van de woningvoorraad in Holland Rijnland een sociale huurwoning. Als we dit via nieuwbouw willen laten groeien naar 30% zal 42% van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur moeten bestaan. Voor sommige gemeenten betekent dit zelfs dat zij meer dan 100% van de nieuwbouw als sociaal moeten realiseren. Dit is niet realistisch. Daarom zetten we hier in deze agenda (nog) niet op in. Wel kijken we naar oplossingen binnen de bestaande voorraad om ook daar de sociale voorraad uit te breiden. En we hebben het voornemen de groei van de sociale huursector ook na 2030 door te zetten. Hierover zullen nader afspraken worden gemaakt.

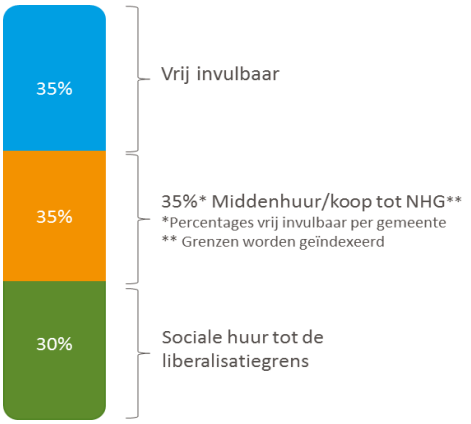
Opgave middeninkomens

Naast een groeiende behoefte aan sociale huur zien we een tekort aan woningen voor middeninkomens. Vooral de groep met een inkomen tussen de €40.765 - €71.000 p.j. zit in de knel. Ze komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. Uit het woningmarktonderzoek komt een behoefte naar voren van ongeveer 35%. Het gaat hier om woningen in de volgende prijsklassen:

- Middenhuur: huur tot €1.000 p/m (prijspeil 2020)[6];
- Goedkope koop: vrij-op-naamprijs tot €255.000;
- Betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot €355.000 (NHG-grens; prijspeil 2022).

Ook bij woningen voor middeninkomens gaan we uit van één percentage van 35% netto toevoegen van het nieuwbouwprogramma. We zien hier wel verschillen tussen gemeenten. In stedelijke gebieden is een grotere vraag naar middenhuur. In kleinere (meer landelijke) gemeenten is juist behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit vraagt vrijheid voor gemeenten om hier binnen dit percentage invulling aan te geven. Wel vragen we gemeenten om een percentage voor elke prijscategorie in het middensegment op te nemen in hun Woonbeleid.

Figuur 3: Programma netto toevoegen naar prijsklassen



Wanneer werken we volgens de nieuwe programmering en hoe spreken we elkaar aan

Veel plannen zitten al in een besluitvormingsproces, of er zijn anterieure overeenkomsten gesloten met een ontwikkelaar. Voor deze plannen is het niet reëel om in dit stadium de programmering aan te passen. Voor zachte of nieuwe plannen is dit anders. Hierbij streven we ernaar om vanaf vaststelling van de woonagenda te werken met de nieuwe kwalitatieve verdeling. In 2025 moet de totale nieuwbouw per gemeente op programmaniveau[7] aansluiten op deze Woonagenda. Als gemeenten de opgaven uit het kwalitatieve programma niet halen spreken we elkaar daar in eerste instantie op aan. Als dit niet leidt tot verbetering, kan de regio besluiten om nieuwe plannen uit de gemeente niet op te nemen in de regionale planmonitor totdat het regionale kwalitatieve programma beter geborgd is.

Indexeren prijsgrenzen

We indexeren de grenzen voor middenhuur en goedkope koop. Voor middenhuur nemen we hier de Uitvoeringswet Huurprijzen artikel 10 lid 2 & 3 als uitgangspunt. Voor goedkope- en betaalbare koop indexeren we aan de hand van de gemiddelde CAO loonstijging tenzij een andere manier van indexatie wordt aangegeven vanuit het Rijk. Dan houden we de Rijksmethode aan. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn

[6] Dit staat gelijk aan 187 punten in het woningwaardestelsel

[7] Dit betekent dat individuele projecten waar reeds anterieure afspraken gemaakt zijn mogen afwijken.

a. Gemeenten programmeren 35% van de nieuwbouw voor middeninkomens en maken daarbij onderscheid in goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur.	Gemeenten	Regio	2023 – 2030
b. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.	Gemeenten	Regio	2023-2025
c. De regio stelt jaarlijks een regionaal woningbouwprogramma op en borgt de voortgang van de afspraken in de Woonmonitor die jaarlijks wordt opgesteld op basis van het woningbouwprogramma.	Regio	Gemeenten	Constant
d. De regio stelt een lijst op met vastgestelde plannen of plannen met anterieure afspraken waar niet meer mogelijk is de kwalitatieve programmering aan te passen.	Regio	Gemeenten	2023
e. De regio indexeert jaarlijks de grenzen voor goedkope koop en middenhuur[8]. Voor middenhuur nemen we hier de Uitvoeringswet Huurprijzen als uitgangspunt. Voor goedkope koop indexeren we aan de hand van de CPI-index.	Regio	Gemeenten	Jaarlijks
f. We spreken elkaar aan op het niet aanhouden van het kwalitatieve programma uit deze RWA. Als dit bij een gemeente na twee jaar na het invoeren van de nieuwe percentages (zie afspraak b) niet leidt tot verbetering, kan het dagelijks bestuur van de regio Holland Rijnland besluiten om nieuwe plannen uit de betreffende gemeente niet op te nemen in de regionale planmonitor totdat het regionale kwalitatieve programma wordt geborgd.	Regio	Gemeenten	Constant

Opgave 2: Meer goedkope woningen toevoegen in de sociale voorraad

Afspraken tot en met 2030:

6. In de sociale huur realiseren we minimaal 20% van het sociale-huurprogramma op gemeenteniveau als goedkope woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€633,25 in 2022) geschikt voor bijvoorbeeld spoedzoekers;
7. Van deze woningen realiseren we minimaal 45% (800 woningen) als zeer goedkoop tot de kwaliteitskortingsgrens (€422,46 in 2022) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.
8. De opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via transformatie van bestaande woningen/gebouwen worden vormgegeven.

Vooral het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) en specifiek het aandeel alleenstaanden groeit de komende jaren snel. Daar ligt een grote uitdaging. Met name in de sociale huur. Ongeveer 43% van de huishoudens in Holland Rijnland valt onder de doelgroep van de corporaties[9], terwijl ongeveer 28% van de woningen in de regio een sociale huurwoning is. Van deze corporatie doelgroep is nu al meer dan 80% een klein huishouden. Als we naar woningen kijken zien we juist het omgekeerde. Ongeveer 40% van het corporatiebezit is een ééngezinswoning. Er is dus een mismatch tussen behoefte en aanbod. Momenteel

[8] De liberalisatiegrens en de NHG grens worden jaarlijks op landelijk niveau aangepast.
[9] Regionaal woningmarktonderzoek 2021

wordt er met het oog op de verwachte groei van het aandeel kleine huishoudens nog te weinig in deze behoefte voorzien. Corporaties zijn ook voorzichtig om in deze markt te stappen omdat een kleinere woning in de toekomst wellicht minder goed in de markt ligt. Het is echter de verwachting dat het aandeel kleine huishoudens ook in de komende jaren verder gaat toenemen. Het vraagt om meer sturing en anders bouwen om een ruimere variatie aan goedkope woningen te realiseren. Dit geldt met name voor spoedzoekers (zie 2.4 Opgave 1) en uitstromers uit intramurale voorzieningen (zie 2.5 Opgave 2). Voor de tweede groep is een kleine, overzichtelijke en goedkope woning vaak gewenst met een huur tot of net boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 422,46 in 2022). Voor de groep spoedzoekers gaat het ook om iets grotere woningen, met één of maximaal twee slaapkamers zodat kinderen bij de ouder kunnen wonen of logeren. Deze groep kan vaak ook een net iets hogere huur betalen (tot de eerste aftoppingsgrens € 633,25 in 2022).

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	**Primair verantwoordelijk**	**Ondersteunend**	**Uitvoerings-termijn**
g. Gemeenten nemen afzonderlijk in het sociale huursegment 20% (+- 1.800 woningen) als goedkope woningen op tot de eerste aftoppingsgrens geschikt voor doelgroepen zoals spoedzoekers, waarvan 45% (800 woningen) tot de kwaliteitskortingsgrens met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.	Gemeenten	Regio	2023 – 2030
h. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.	Gemeenten	Regio	2023-2025

Opgave 3: Betaalbaarheid van de voorraad borgen

Afspraken tot en met 2030:

9. Om de betaalbare woningvoorraad zo lang mogelijk voor de doelgroep te behouden hanteren we de volgende instandhoudingstermijnen:
   I. sociale huurwoningen: minimaal 30 jaar;
   II. middenhuurwoningen minimaal 20 jaar.

Zo voorkomen we uitpondingscenario's en speculatie zoveel als mogelijk.

10. Bij goedkope en betaalbare koop voorkomen we speculatief gedrag zoveel mogelijk door de maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar te hanteren en maatregelen in te zetten die speculatie voorkomen.

Naast het bouwen van betaalbare woningen is het belangrijk om nieuwe en bestaande betaalbare woningen zo lang mogelijk voor de voorraad te behouden. Voor sociale- en middenhuur kan de gemeente hier goed op sturen via een huisvestingsverordening, doelgroepenverordening en het bestemmings/omgevingsplan[10]. Voor goedkope- en betaalbare koop ligt dit anders. Vaak vallen betaalbare koopwoningen na verkoop door de eerste koper niet langer in het segment betaalbaar. Ook kopen beleggers in sommige gemeenten betaalbare koopwoningen op voor de verhuur. Dit zijn ongewenste ontwikkelingen waar we als gemeenten gezamenlijk aan willen werken. We spreken daarom af dat alle gemeenten een minimum/maximum termijn opnemen in hun doelgroepenverordening voor

[10] De doelgroepenverordening wordt onderdeel van het Omgevingsplan na het invoeren van de Omgevingswet

betaalbare woningen. Daarnaast nemen gemeenten naar behoefte aanvullende maatregelen om betaalbare woningen voor de voorraad te behouden. Denk aan opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en antispeculatiebedingen etc.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. Alle gemeenten hebben in 2024 een doelgroepenverordening waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn opgenomen: I. Sociale huur: Minimaal 30 jaar II. Middeldure huur: Minimaal 20 jaar III. Goedkope/betaalbare koop: Maximaal 10 jaar	Gemeenten	Regio	2024

Opgave 4: Plannen moeten haalbaar blijven

Afspraken tot en met 2030:
11. Waar de haalbaarheid van het programma in het geding komt, prioriteren we op planniveau het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van het middeldure segment.

Bij het in werking treden van deze Woonagenda verhogen we als regio en gemeenten onze ambitie om betaalbare woningen te bouwen, in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit doen we in een tijd waarin we te kampen hebben met grote arbeidstekorten en sterk oplopende inflatie. Op de korte termijn kan dit impact hebben op de haalbaarheid van lopende projecten. Zeker als we rekening houden met andere doelen uit de ROA zoals klimaatadaptief, circulair bouwen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook zijn er uitdagingen met betrekking tot de capaciteit van het electriciteitsnetwerk en de de druk op het wegennet. Aan de ene kant zoeken we hierin zelf naar oplossingen en creativiteit, bijvoorbeeld door zelfstandige flexwoningen en tijdelijke concepten mee te rekenen in onze afgesproken percentages betaalbaar in de nieuwbouw (en bij sloop). Aan de andere kant vragen we de provincie en de rijksoverheid hieraan hun bijdragen te leveren als randvoorwaarden voor het realiseren van onze ambities. Dit werken we uit in de Regionale woondeal in samenwerking met de provincie Zuid-Holland.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	Primair verantwoordelijk	Ondersteunend	Uitvoerings-termijn
a. Gerealiseerde zelfstandige flexwoningen, toevoegingen door splitsing of tijdelijke woonconcepten rekent de Regio mee in de hiervoor genoemde percentages om de haalbaarheid van de opgave te vergroten. De gemeenten leveren de cijfers hiervoor aan.	Regio	Gemeenten	2023-2030
b. We werken samen om voldoende bijdragen vanuit provincie en rijksoverheid te genereren om de extra ambities wat betreft betaalbaarheid te realiseren, Dit werken we onder andere uit in de regionale woondeal in samenwerking met de	Regio (in samenwerking met de provincie Zuid-Holland)	Gemeenten	2023-2025

provincie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan leggen we prioriteit bij de opgaven voor sociale huur.			

2.4 Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Naast de reguliere woningzoekende, hebben we een aantal aandachtsgroepen geïdentificeerd waar we extra ruimte voor willen creëren op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Voor deze groepen ligt er een belangrijke opgave de komende jaren. Daarbij is het van belang dat we de reguliere woningzoekende niet uit het oog verliezen. Momenteel wordt tussen de 15-20% van het beschikbaar komende aanbod jaarlijks toegewezen aan aandachtsgroepen[11]. Met de voorgestelde afspraken zal het aantal woningen dat direct wordt toegewezen aan aandachtsgroepen licht stijgen naar 25%. De bovenmatige druk die deze aandachtsgroepen ervaren als gevolg van de krapte op de woningmarkt, en het verhoogde risico op dakloosheid en de aanverwante maatschappelijke kosten die hiermee gepaard gaan verantwoorden deze stijging. Wel zetten we ons in om ten minste 75% van het vrijgekomen aantal woningen aan reguliere woningzoekenden toe te blijven wijzen.

Opgave 1: Spoedzoekers versneld aan een woning helpen

Afspraken tot en met 2030:

1. We maken werk van het creëren van een flexibele schil die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult;
2. We sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties van ongeveer 150 naar 200 per jaar. Dit doen we door in afstemming met de urgentiecommissie vaker gebruik te maken van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening. Dit voorkomt dat schreinende gevallen die buiten de bestaande regelingen vallen niet ongewenst urgentie wordt geweigerd.

Regelmatig zien we de verhalen in de krant van mensen die met spoed een woning nodig hebben en buiten hun eigen schuld dakloos dreigen te worden. Dit komt omdat ze te weinig inschrijfduur hebben of niet vallen binnen de criteria van de urgentie- of contingentregeling. Kenmerkend is dat deze groep weinig middelen tot hun beschikking heeft zoals een netwerk of een inkomen dat hoog genoeg is voor een koop of particuliere huurwoning. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die pas gescheiden zijn of uitstromers uit een intramurale instelling die een aantal weken op een bank in een andere regio hebben geslapen waardoor zij hun regionale binding verloren zijn en niet meer in aanmerking komen voor urgentie. Deze mensen voelen de druk op de woningmarkt het zwaarst en hebben de minste mogelijkheden om dit op te lossen. We schatten de opgave voor deze groep mensen op circa 1.150 – 2.300 (zie bijlage 3 het verhaal van de Regio).

De eerste knop waar we aan draaien is meer kleine woningen realiseren (zie 2.3 Opgave 2). Echter ook binnen de huidige voorraad kan veel bereikt worden. Bijvoorbeeld door het splitsen van bestaande woningen. Dit kan ook een gunstig effect hebben voor andere doelgroepen zoals starters en senioren.

Een tweede knop is het sneller realiseren van (tijdelijke) woningen. De bedoeling is om hier in korte tijd slagen te slaan voor de groepen die het meest in de knel zitten. Mogelijk werken we voor een deel van deze woningen met tijdelijke contracten om doorstroom uit deze woningen te garanderen.

[11] Dit betreft urgenten, statushouders, contingentregeling en lokaal maatwerk.

Dit kan door tijdelijke woningen te bouwen of bestaand vastgoed te transformeren. Met bestaande locaties en vastgoed, compact/gestapelde bouw en kleine oppervlaktes is ook veel te bereiken. Daar

Figuur 4: Voorbeelden van conceptuele woningen



Bron: Conceptenboulevard.nl

moeten we de inspiratie zoeken, met aandacht voor aspecten als beheer en doorstroming. Tot slot werken we aan het realiseren van conceptuele bouw door met de corporaties een bouwstroom op gang te brengen volgens Eindhovens model. De eerste stappen hierin zijn inmiddels gezet.

Bouwstroom SVH, regio Eindhoven
De Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) willen de nieuwbouwopgave fundamenteel anders aanpakken. Ze hebben de ambitie om in 2022 samen:

- 2.000 conceptuele nieuwbouwwoningen in te kopen;
- eventueel industrieel vervaardigd;
- minimaal inkoopvoordeel: 6 woningen voor de prijs van 5 (-15%);
- in gelijkmatig, voorspelbaar tempo te plaatsen in de regio.

De regio Eindhoven is daar inmiddels mee aan de slag gegaan, waarbij het initiatief bij de samenwerkende gemeenten ligt.

De derde knop waar we aan kunnen draaien is ruimte zoeken in de interpretatie van de regels rondom urgentie aangezien de huidige woningmarkt in sommige gevallen weinig mogelijkheden biedt om zelf in woonruimte te voorzien. Omdat spoedzoekers niet direct in aanmerking komen voor een woning komen ze in noodsituaties terecht en richten zich bijvoorbeeld tot de gemeenten om toch voorrang te krijgen voor een woning. Die helpen dan vaak, vanuit een barmhartigheid met de noodsituatie waar mensen in verkeren. Dit leidt tot een ‘ondermijning’ van de bestaande regelingen en is ongewenst.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	**Primair verantwoordelijk**	**Ondersteunend**	**Uitvoerings-termijn**
a. We werken aan een gezamenlijke inkoop van woonconcepten en de opzet van een bouwstroom, inclusief financieringsconstructies, zodat we gezamenlijk conceptuele (flex)woningen goedkoper kunnen realiseren.	Holland Rijnland en Holland Rijnland Wonen	Corporaties en Gemeenten	2023-2025
b. Waar de traditionele woningbouw ontoereikend is zetten we in op het realiseren van een flexibele schil. De gemeenten nemen dit op in hun lokale beleid. Denk aan: I. tijdelijke woningbouw op braakliggende terreinen;	Gemeenten	Regio	2023-2030

II. transformeren van leegstaande panden; III. transformeren van de huidige voorraad door splitsing of verkamering.			
c. In afstemming met de urgentiecommissie maken we vaker gebruik van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening. Dit gaat specifiek om gevallen rondom: I. De mogelijkheid om op kamers te gaan (dit is niet altijd reëel) II. De interpretatie van eigen schuld; III. Randgevallen met betrekking tot regionale binding; IV. Echtscheidingen waar het kind niet bij de ouder met zorgplicht kan wonen en dit een aantoonbaar negatief effect heeft op de kinderen én dit tot crisis leidt.	Regio	Corporaties en gemeenten	2023
d. We overleggen met de provincie om tijdelijke woningbouw ter ondersteuning van de flexibele schil ook mogelijk te maken in het buitengebied waar dit passend is.	Regio	Gemeenten	2023-2025

Opgave 2: Woonwagenstandplaatsen realiseren

Afspraken tot en met 2030:
3. We realiseren 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners. We voegen deze plaatsen voor 2030 toe.
4. PM beslissing verdeling realisatie nieuwe standplaatsen over de subregio's

In 2018 is in het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. In het kader van deze uitspraak is in 2020 een onderzoek naar woonwensen van woonwagenbewoners uitgevoerd in de regio. Hieruit blijkt dat er een verhuisvraag is naar ongeveer 50 woonwagens op korte termijn (ong. 5 jaar) en nog eens 55 op langere termijn (ong. de komende 20 jaar). Uit onderzoek uitgevoerd in 2018 blijkt daarnaast dat zowel het landelijk gemiddelde als het gemiddelde aantal standplaatsen in Holland Rijnland 1,2 per 1.000 woningen is. In de regio is afgesproken dat ten aanzien van de uitbreiding van het aantal woonwagens en standplaatsen de gemeenten in de regio bij nieuwbouw als richtlijn het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaats per 1.000 nieuwbouwwoningen hanteren. Dit betekent dat er een opgave ligt om tot 2030 van 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. Ook is afgesproken om bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen rekening te houden met de verdeling over de gemeenten kijkend naar het huidig aantal standplaatsen in relatie tot de huidige voorraad. Momenteel staan verhoudingsgewijs de meeste standplaatsen in subregio West (1,38 standplaatsen per 1.000 woningen) en de minste in subregio Noord (0,6 standplaatsen per 1.000 woningen). PM: uitwerking verdeling per subregio.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	**Primair verantwoordelijk**	**Ondersteunend**	**Uitvoerings-termijn**

a. Woonwagenstandplaatsen worden door de gemeenten binnen de subregio's onderling verdeeld en voor 2030 gerealiseerd	Gemeenten	Regio	2023-2030
a. De regio monitort minimaal jaarlijks de voortgang van de realisatie van woonwagenstandplaatsen	Regio	n.v.t	2023-2030

Opgave 3: Huisvesting voor arbeidsmigranten

Afspraken tot en met 2030:

5. De gemeenten formuleren hun eigen beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel spreken we af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten registreren;
6. We verbeteren de kwaliteit van huisvesting door bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten de SNF-normen te hanteren.

Veel bedrijven in de regio zetten in toenemende mate arbeidsmigranten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Arbeidsmigranten werken voor een korte of langere periode in Nederland. In de praktijk is er weinig onderscheid in de huisvestingsvraag tussen short-stay (tot ongeveer 3 maanden tot een half jaar) en mid-stay (tot drie jaar). Het gaat hier met name om tijdelijke huisvesting in het flexibele segment. Voor short stay, wat vaak seizoensarbeid is, gaat het om huisvesting in grotere complexen of op het erf van de werkgever. Bij midstay gaat het ook om tijdelijke huisvesting in grotere complexen maar ook om gewone woningen. Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag gelijk aan een reguliere woningvraag: zowel in de huur- als koopsector. In Holland Rijnland zijn er relatief veel arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de visverwerkende industrie in Katwijk, de zuivelindustrie in Nieuwkoop en de tuin en bollensector in de Bollenstreek. Daarnaast is er de groep kennismigranten en expats die met name in de grote steden zoals Leiden en Alphen aan den Rijn woont en werkt. Deze groep vindt over het algemeen redelijk haar weg op de woningmarkt. Daarom is deze groep hier buiten beschouwing gelaten. Het aanbod op de woningmarkt is met name onvoldoende afgestemd op arbeidsmigranten in de land- en tuinbouw sector evenals de maakindustrie. Dit leidt tot verdringing bijvoorbeeld door het opkopen van woningen die worden verkamerd en ongewenste huisvestingsituaties of overlast. Denk aan ongewenste verkamering of het wonen op vakantieparken. Recent onderzoek[12] laat zien dat er ongeveer 20.500 arbeidsmigranten in de regio werken. Het aantal arbeidsmigranten in de regio blijft richting 2030 groeien, naar verwachting met 2,4 - 4,4%. Dit betekent een geschatte toename van het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio tussen de 1.000 – 1.450 tot 2030. Het aantal arbeidsmigranten dat in de regio woont lijkt een stuk lager te liggen. Dit komt deels doordat arbeidsmigranten buiten de regio wonen, maar vooral omdat arbeidsmigranten slecht geregistreerd staan in de Basisregistratie Personen (BRP). Ook werken er veel arbeidsmigranten zwart waardoor zij niet meegenomen zijn in deze cijfers. De werkelijke aantallen zullen daarom naar verwachting hoger zijn. Vanuit dit oogpunt kunnen gemeenten overwegen nieuwe bedrijven in sectoren die sterk afhankelijk zijn van arbeidsmigranten en waarbij dit aantoonbaar zal leiden tot ongewenste huisvestingssituaties en/of verkamering te verplichten een huisvestingsplan op te stellen in lijn met de bevindingen van de Commissie Roemer als voorwaarde voor vestiging van dit bedrijf.

Tabel 2: Schatting van het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio

Subregio	Werkende arbeidsmigranten		Wonende arbeidsmigranten	
Noord	7.865	38%	2.555	28%
Oost	2.610	13%	2.730	30%

[12] Decisio 2022: Arbeidsmigranten in de provincie Zuid-Holland

West	10.075	49%	3.905	42%
Totaal	**20.550**	**100%**	**9.190**	**100%**

Bron: Arbeidsmigranten in de provincie Zuid-Holland (Decisio 2022)

Er ligt dus een opgave om arbeidsmigranten beter te huisvesten en te registreren. Deze opgave ligt vooral in Noord en West waar relatief veel arbeidsmigranten werken en voor zover bekend relatief weinig wonen. In Oost zien we het omgekeerde. De taak voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten ligt primair bij werkgevers, met name in de short- en mid-stay. Gemeente maken hier passende afspraken over met bedrijven en uitzendorganisaties over goede huisvesting.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	**Primair verantwoordelijk**	**Ondersteunend**	**Uitvoerings-termijn**
a. De gemeenten nemen de huisvesting van arbeidsmigranten op in hun lokale woonbeleid en maken afspraken met bedrijven over goede huisvesting.	Gemeenten	De regio	2023-2030
b. We registreren arbeidsmigranten volgens het Westlandse model[13] en we houden gezamenlijk de SNF-normen[14] aan als minimumstandaard voor de huisvesting van arbeidsmigranten.	Gemeenten	De regio	2023

Opgave 4: Huisvesting voor studenten

Afspraken tot en met 2030:

6. De gemeente Leiden maakt in samenwerking met de Leidse regio afspraken met de onderwijsinstellingen (Universiteit Leiden, Hogeschool Leiden, het ROC en studentenhuisvester DUWO over groei van deze instellingen in relatie tot de toenemende huisvestingsopgave die hiermee gepaard gaat.

De Universiteit Leiden is met meer dan 33.500 studenten de op drie na grootste universiteit van Nederland. Daarnaast zijn er HBO's en MBO's in Leiden en Alphen aan den Rijn. Dit gaat gepaard met een grote vraag naar studentenhuisvesting. Er wonen naar schatting 22.500 studenten zelfstandig op kamers in de Regio. De vraag is het grootst in subregio West. Daarnaast verwacht het Kences rapport over studentenhuisvesting (2021) een sterke stijging van het aantal internationale studenten (in Leiden). Deze groep zal de komende jaren toenemen van 2.000 nu naar ongeveer 4.500 in 2028. Dit zal de druk op de markt voor studentenhuisvesting alleen maar doen toenemen. In de Taskforce studentenhuisvesting zullen Gemeente Leiden, de Leidse onderwijsinstellingen Universiteit Leiden, Hogeschool Leiden en het ROC, en studentenhuisvester DUWO bespreken hoe hier mee om te gaan.

[13] De gemeente Westland benadert arbeidsmigranten actief (Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van mobiele teams of op een andere manier waarop arbeidsmigranten pro-actief benaderd worden) om zich te laten inschrijven in de basisregistratie personen (BRP). In het Westland gebeurt dit in sommige gevallen zelfs op locatie. Ook wordt machtiging tot uitschrijving gevraagd. Zo heeft de gemeente een goed overzicht van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente gehuisvest is en waar zij wonen.

[14] De Stichting Normering Flexwonen beheert het register van ondernemingen die aan de door de SNF opgestelde normen voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de SNF behalen.

Opgave 5: Asielzoekers en huisvesting statushouders

Afspraken tot en met 2030:
7. Gemeenten in samenwerking met corporaties blijven primair verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor statushouders.

Het aantal asielzoekers is na enkele jaren van daling weer toegenomen. Daarnaast komt de uitstroom uit asielzoekerscentra zoals Ter Apel niet goed op gang. Daarom is de taakstelling voor huisvesting van statushouders verdubbeld. Voor Holland Rijnland betekent dit een totale huisvestingsopgave die groeit van ongeveer 400 statushouders per jaar naar 800 statushouders per jaar. Gezien de recente ontwikkelingen rondom de instroom in Ter Apel en het gebrek aan doorstroom in de gehele keten, is het aannemelijk dat de taakstelling ook de komende jaren hoog blijft en wellicht zelfs verder stijgt. Het huisvesten van deze mensen is een belangrijke taak die we als gemeenten vervullen. Hiertoe worden we ook verplicht vanuit de rijksoverheid en de provincie en daar committeren we ons aan. Daarnaast speelt ook nog de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Deze groep behoort weliswaar niet tot de officiële taakstelling maar vraagt ook in Holland Rijnland de aandacht.

2.5 Voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte blijven steeds langer of gaan weer zelfstandig thuis wonen. Dit komt deels vanwege nationaal beleid en strenge toegangseisen voor geïndiceerde en intramurale zorg, maar ook omdat mensen het zelf willen. Langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen alle partijen en een gezamenlijke aanpak op lokaal en regionaal niveau. In de eerste plaats gaat het dan om de plek en de woning waarin iemand woont. Deze woning moet passend zijn bij de persoonlijke situatie en in een toegankelijke omgeving staan, waar ontmoeting en beweging mogelijk zijn. Daarnaast is het belangrijk een goede gezondheid te stimuleren door preventie. Daarbij hoeft niet alleen gekeken te worden naar de lichamelijke gezondheid maar ook naar het dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving, met aandacht voor preventieve gezondheid moet in elke gemeente en voor iedereen in Holland Rijnland mogelijk zijn.

Opgave 1: Woningen voor senioren en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag

Afspraken tot en met 2030:
1. Alle gemeenten hebben in 2023 een geactualiseerde woonzorgvisie/uitvoeringsplan (maximaal 4 jaar oud). Deze kan onderdeel zijn van de Woonvisie en/of op subregionaal niveau worden opgesteld.

Langer zelfstandig thuiswonen voor ouderen betekent niet per se langer zelfstandig in dezelfde woning. Zorg zal steeds vaker aan huis geleverd worden in plaats van in een verzorgingstehuis. Als gevolg van deze ontwikkeling en het doorzetten van de vergrijzing neemt de vraag naar tussenvormen zoals hofjeswoningen sterk toe. In de komende jaren groeit de behoefte naar deze tussenvormen voor senioren van 14.250 woningen in 2021 tot 18.150 woningen (+27%) in 2030. Ook zien we een sterke toename in de vraag naar plekken waar 24-uurszorg geleverd kan worden. Tot 2030 gaat dit om een groei in de behoefte van 1.850 naar 2.550 (+37%) plekken voor somatische zorg (lichamelijk) en een groei in de

behoefte van 2.650 naar 3.640 (+37%) voor psychogeriatrische zorg (dementie)[15]. Dit betekent nog niet dat dit een nieuwbouwopgave is! Vaak kan dit in de eigen woning met inzet van domotica en Wlz-zorg thuis via het Volledig Pakket Thuis (VPT) en het Modulair Pakket Thuis (MPT). Zo is ook overal zwaardere zorg in de huidige woning mogelijk.

Naast ouderen gaan ook mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking, en mensen in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) steeds vaker zelfstandig thuis wonen. Dit betekent een toenemende vraag naar geclusterde en gespikkelde woningen voor deze groep. Door dit te mixen met huisvesting voor senioren rondom intramurale en overige voorzieningen (zoals ontmoetingsplekken) kunnen woonzorgzones ontstaan. De invulling van het woonzorglandschap is een taak van de gemeenten in afstemming met de subregio's. Dit doen zij door op lokaal of subregionaal niveau een woonzorganalyse en een woonzorgvisie/uitvoeringsplan op te stellen.

Opgave 2: Instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen

Afspraken tot en met 2030:

2. We verhogen het aantal contingenten stapsgewijs van 194 in 2022 naar 300 per jaar in 2026;
3. We monitoren jaarlijks de verzilvering van contingenten en passen daarop indien nodig de stapsgewijze verhoging richting 2026 aan.
4. Vanaf 2024 verdelen we het aantal contingenten over de gemeente op basis van het aantal inwoners in plaats van het aantal woningen dat corporaties bezitten.

Vanaf 2023 vindt "doordecentralisering" van de maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) plaats. Effectief betekent dit dat de rol van centrumgemeente voor Leiden komt te vervallen en dat gemeenten zelf verantwoordelijk worden om de uitstroom uit de MO/BW vorm te geven. In het Beleidskader maatschappelijke zorg zijn hier afspraken over gemaakt. Om de uitstroom uit de MO/BW vorm te geven zijn in eerste instantie voldoende geschikte woningen nodig in alle gemeenten. Het gaat vooral om kleinere goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€442). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de Contingentregeling. Deze kan ook ingezet worden om instroom in een intramurale voorziening te voorkomen (10% van het aantal woningen dat via de contingentregeling beschikbaar wordt gesteld). De contingenten worden per jaar verdeeld over de corporaties op basis van het aantal woningen dat zij bezitten. In 2022 ging het om 194 vrijgekomen woningen. Vanuit interviews en het themacafé wonen (november 2021) komt naar voren dat de contingentregeling op zichzelf goed werkt. Er zijn alleen jaarlijks te weinig contingenten beschikbaar om in de behoefte te voorzien. Ook zijn er te weinig geschikte woningen (kleine woningen met een lage huur tot de eerste aftoppingsgrens). Hierdoor kan instroom niet altijd voorkomen worden, blijven mensen langer dan gewenst in een intramurale setting wonen of vallen groepen tussen wal en schip.

Om dit te ondervangen vergroten we de voorraad kleine goedkope woningen (zie opgave meer goedkope huurwoningen toevoegen). Daarnaast verhogen we stapsgewijs het aantal contingenten van 194 (in 2022) naar 300 in 2026. Daarnaast gaan we de contingenten anders verdelen. Omdat het aandeel inwoners dat (al dan niet tijdelijk) gebruik maakt van intramurale voorzieningen ongeveer gelijk is in elke gemeente, verdelen we vanaf 2024 het aantal contingenten op basis van het aantal inwoners in elke gemeente. Wat dit betekent voor elke subregio is doorgerekend in bijlage 2. Daarnaast kijken we of we het aandeel

[15] Deze aantallen betreft een analyse van de behoefte als onderdeel van het woningmarktonderzoek 2021 ter voorbereiding van deze agenda, het huidige aanbod is hierbij niet geïnventariseerd.

contingenten om instroom te voorkomen op kunnen hogen. Tot slot is het van groot belang dat goede begeleiding geborgd blijft. De huidige werkwijze met een 3 partijenovereenkomst en 2 jaar begeleiding werkt goed. Ook onderzoeken we of we op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen maken met zorg- en welzijnspartijen, corporaties en gemeenten over het voorkomen van instroom en het faciliteren van uitstroom uit intramurale voorzieningen.

Uitvoeringsafspraken

Afspraak	**Primair verantwoordelijk**	**Ondersteunend**	**Uitvoerings-termijn**
a. We onderzoeken of we op regionaal niveau prestatieafspraken kunnen maken over het voorkomen van instroom en het faciliteren van uitstroom uit intramurale voorzieningen met gemeenten, regio's zorg- en welzijnspartijen	De regio	Gemeenten	2023

Opgave 3: Ook particuliere sociale huurwoningen zijn 'echte' sociale huurwoningen

Afspraken tot en met 2030:

5. Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen. Ook de woningen die verhuurd worden door particulieren. Dit gaan we doen door nieuwe particuliere sociale huurwoningen van verhuurders met 10 of meer woningen in een regiogemeente verplicht deel te laten nemen in het regionale woonruimteverdeelsysteem via de regionale huisvestingsverordening. Daarbij hebben we aandacht voor de spreiding / spikkeling van deze woningen in een complex of plan.

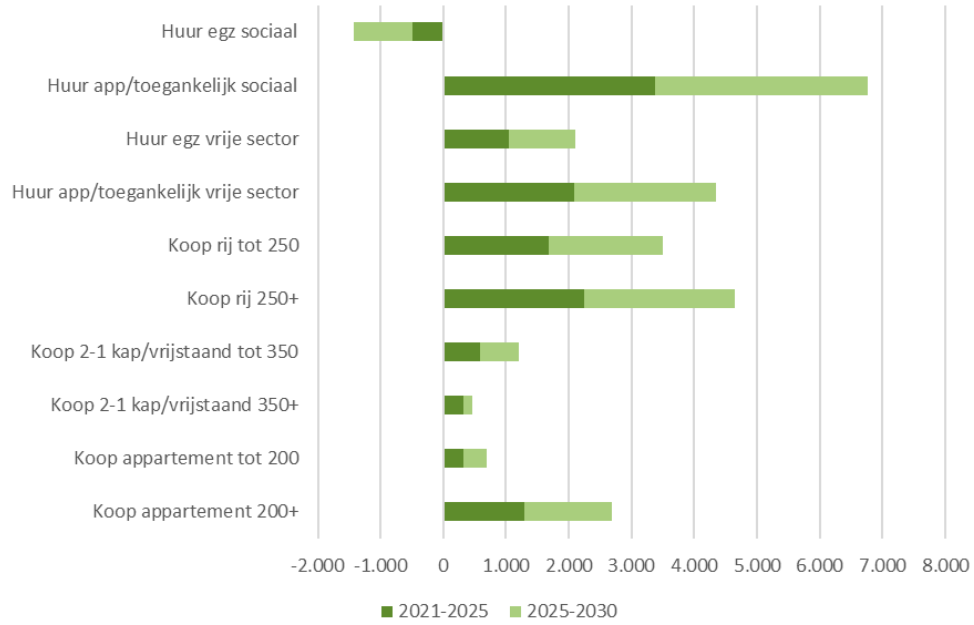
We zien dat particulieren en private partijen woningen verhuren in de sociale huursector, maar daarbij niet altijd goed inspelen op de opgaven die wij zien. Zo zijn deze woningen niet altijd beschikbaar voor de mensen die een sociale huurwoningen het hardst nodig hebben. Vaak zijn particuliere sociale huurwoningen klein en worden ze tegen een hoge prijs verhuurd (net onder de sociale huurgrens). En vaak worden deze woningen niet ingezet voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (in tegenstelling tot sociale huurwoningen van corporaties). Als sociale huurwoningen door particulieren worden verhuurd, vinden wij het van belang dat die woningen ook voor de gehele doelgroep (waaronder ook kwetsbare huishoudens) beschikbaar komen. Dit gaan we doen door de nieuwe particuliere sociale huurvoorraad in het regionale woonruimteverdeelsysteem op te nemen via de regionale huisvestingsverordening.

Bijlage 1: Behoefte sociale huur en inhaalvraag

Toekomstige behoefte

Op basis van de nieuwe demografische prognose van de provincie (2021), verhuisbewegingen vanuit CBS microdata en woonwensen afgeleid uit het WoOn (2018) is de behoefte naar woningen berekend voor de regio. Dit geeft het volgende beeld:

Figuur 1: Kwalitatieve woningbehoefte in beeld



Bron: Provinciale prognose, verhuisbewegingen uit CBS microdata en woonwensen uit het WoOn, bewerking Companen

Als we kijken naar de behoefte aan sociale huur en deze op subregionaal niveau verdelen, zien we het beeld:

Tabel 1: Toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen naar Subregio

	Behoefte tot 2030
Huidige stand corporatie woningen	65.515 woningen
Behoefte Subregio Noord	Tot Ca. +1.100 woningen
Behoefte Subregio Oost	Tot Ca. + 1.925 woningen
Behoefte Subregio West	Tot Ca. +2.325 woningen
Behoefte Holland Rijnland	**Tot Ca. +5.350 woningen**

Inhaalvraag

Naast de toekomstige behoefte is een inschatting van het inhaaltekort aan sociale huurwoningen gemaakt. Voor deze berekening zijn de indicatoren en normen uit de huidige Woonagenda gebruikt. Op basis van het jaarverslag Holland Rijnland Wonen uit 2020 zijn de huidige scores berekend en is het verhoudingsgetal tot de norm berekend.

Tabel 2: Indicatoren schaarste sociale huur

Indicator	Zuivere reactiegraad[16]	Aandeel zonder bemiddeling	Regionale slaagkans
Grenswaarde	20	80%	20%
Score 2020	43	72%	12%
Verhoudingsgetal	0,5	1,11	1,7

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

Het gemiddelde verhoudingsgetal voor de regio is 1,1. Er waren in 2020 3.464 toewijzingen in de bestaande voorraad. Om op een verhoudingsgetal van 1 uit te komen zouden dit er 3.780 moeten zijn. Bij een mutatiegraad van 5,2% vertalen 316 extra beschikbaar komende woningen zich naar ongeveer 6.100 woningen.

Tabel 3: Schatting tekort sociale huurwoningen

	Schatting tekort
Gemiddelde verhouding tot normen	1,1
Aantal verhuurde woningen	3.464
Aantal benodigde woningen om op 1 uit te komen	3.780
Mutatiegraad	5,20%
Aantal benodigde woningen	**Ca. 6.100**

Dit leidt tot een opgave van circa 30% sociale huur in nieuwbouwplannen.

[16] Het gedrag tussen groepen woningzoekenden verschilt. Jongeren reageren vaker en minder gericht, terwijl senioren doorgaans zeer kritisch hun wens afwegen. Bovendien wordt het aantal reacties vertekend door weigeringen die er tegenover staan. De weigeringen geven ook inzicht in de druk op de markt. Door het gemiddelde aantal reacties te delen op de weigeringsgraad, ontstaat een 'zuivere reactiegraad'.

Bijlage 2: Verdeling contingenten naar inwoners

In de onderstaande tabel is de huidige verdeling van het aantal contingenten over de subregio's vergeleken met een verdeling op basis van de bevolking. In de huidige verdeling worden de contingenten toegewezen o.b.v. het aantal woningen dat corporaties bezitten. In de verdeling o.b.v bevolking wordt gekeken naar de procentuele verdeling van inwoners over de regio.

Subregio	Bevolking	%	Op basis van bevolking (1 jan. 2022)	Huidige verdeling (2021)*
Noord	127.032	22%	40	36
Oost	169.279	30%	53	45
West	277.022	48%	87	100
Holland Rijnland	573.333	100%	181	181

Bron: Holland Rijnland Wonen (Jaarrapport 2022) en CBS

***Let op:** Dit is gebaseerd o.b.v. het aantal mensen dat via de contingentregeling een woning heeft toegewezen gekregen.

Bijlage 3: Wat speelt er – Het verhaal van de regio

Als onderdeel van de Onderzoeksnotitie: “Analyse met aanpak voor vervolg Woningbouw” (2022) is het verhaal van de regio opgesteld. Hierin zijn ter voorbereiding van het opstellen van de RWA de ontwikkelingen die uit het woningmarktonderzoek, de interviews en het themacafé (2021) naar voren zijn gekomen samengevat. Deze secie van de notitie is hieronder weergegeven.

Grote tekorten, woningbehoefte fors hoger: 30.500 tot 2030

De kranten staan er vol mee, het is inmiddels dagelijks nieuws. Het getal van 1 miljoen woningen dat er tot 2030 bij zou moeten komen, staat inmiddels bij velen op het netvlies. Of het nou geheel klopt of niet, we staan voor een uitdagende opgave. Het is zaak de bouwproductie in het land op gang te krijgen en te houden in een periode waarin personeelstekorten, PFAS en stikstofproblematiek de bouwsector parten spelen.

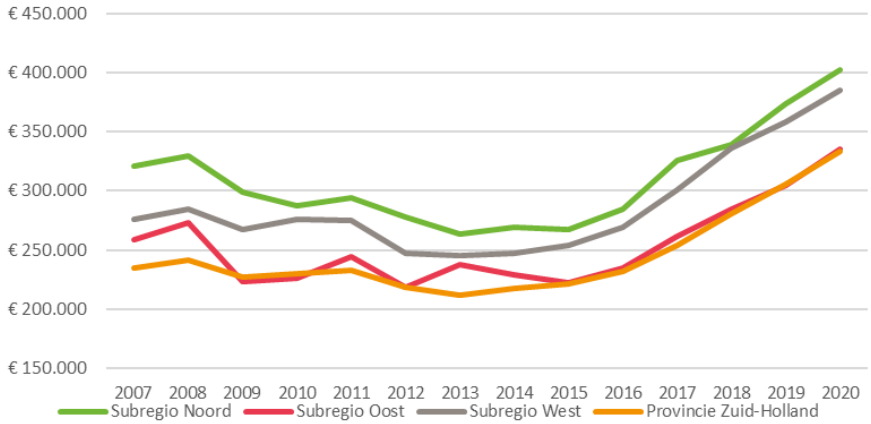
In de provincie Zuid-Holland zien we dat de tekorten in de afgelopen jaren verder zijn opgelopen. De nieuwe Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland spreekt wat dat betreft boekdelen: deze is in alle regio’s van de provincie aanzienlijk hoger dan raming 2019, mede door het meenemen van het woningtekort in de berekening. In onze regio is de door de provincie ingeschatte woningbehoefte voor de periode 2021-2030 + 30.500, terwijl de vorige prognose voor deze periode nog uitkwam op 22.800 (33% hoger). Bovendien is circa 60-70% van onze inwoners afhankelijk van het betaalbare segment (tot ongeveer €355.000; NHG grens prijspeil 2022). Dat levert een forse opgave op voor de woningbouwproductie in de komende jaren. Deze nieuwe opgave is nog niet verwerkt in het lokale beleid van de gemeenten.

Forse prijsstijgingen in de koopsector

Ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor grote vraagstukken op de woningmarkt, waarbij de woningzoekende het nakijken heeft. Het tekort aan sociale huurwoningen is verder opgelopen, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen hard op en woningzoekenden zoeken inmiddels steeds meer creatieve oplossingen om toch aan de begeerde woning te komen. Het is dringen bij te koop staande woningen, waarbij direct al boven de vraagprijs bieden het nieuwe normaal lijkt. Daarbij speelt in toenemende mate dat mensen die over mogelijkheden en middelen (of bemiddelde ouders) beschikken uiteindelijk hun weg wel vinden. Met moeite en tegen een hoge prijs, maar toch… Maar zij die dat niet hebben steeds komen steeds meer in de problemen. De tweedeling tussen haves en havenots neemt hard toe.

De prijzen in de koopsector zijn na een daling als gevolg van de vorige crisis in het begin van het vorige decennium vanaf 2015 weer sterk toegenomen. Inmiddels liggen de gemiddelde transactieprijs in de regio tussen de € 330.000,- in Subregio Oost en € 400.000,- in Subregio West (zie figuur 2).

Figuur 5: Gemiddelde huizenprijs regio Holland Rijnland 2007-2020 naar subregio



Bron: Vastgoedmonitor

Dat levert knelpunten voor groepen woningzoekenden op de woningmarkt. Op basis van een indicatie van de leencapaciteit van inkomensgroepen van het Nibud (zie tabel 1 en 2) kunnen we grofweg stellen, dat huishoudens met een jaarinkomen boven ca € 35.000,- tot ca € 70.000,- weinig keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Dit zijn de zogenaamde middeninkomens. Ze komen in veel gevallen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en de keuzemogelijkheden op de koopmarkt (tot ca. de NHG grens) zijn zeer beperkt. De realisatie van betaalbare woningen voor deze groep (middenhuur tot € 1.000,- en goedkope koop tot € 250.000,-) komt langzaam op gang en de woningen blijven veelal niet op de lange termijn betaalbaar voor deze groep.

Tabel 3: Leencapaciteit éénverdieners

Bruto jaarinkomen 2021*	**€35.490**	**€50.700**	**€70.980**
2020	€159.205	€233.268	€375.561
2021	€161.434	€236.533	€372.540
Verschil	+€2.229	+€3.265	-€3.021

Tabel 4: Leencapaciteit tweeverdieners

Bruto jaarinkomen 2021*	**€25.350 & €12.675**	**€35.490 & €17.745**	**€50.700 & €25.350**
2020	€170.577	€238.808	€402.387
2021	€172.965	€248.360	€408.020
Verschil	€+2.388	€+9.552	€+5.633

**let op: Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2021*

Bron: Nibud

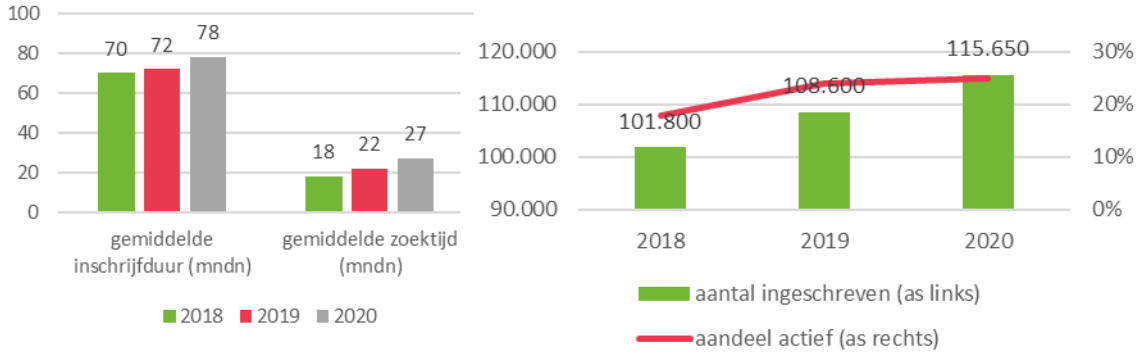
Grootste problemen in souterrain van de woningmarkt

'Reguliere' woningzoekenden moeten langer zoeken

De markt zit op slot, prijzen van koopwoningen stijgen tot ongekende hoogte, middeninkomens zitten in de knel. Daarnaast is het met name dringen op de markt voor sociale huurwoningen, waar al deze groepen aan de bel trekken om zo snel mogelijk in aanmerking te komen voor een woning. Het aantal ingeschrevenen is de afgelopen jaren snel gestegen (met name < 40 jaar, alleenstaand met laag inkomen) en 'gewone' woningzoekenden reageren steeds massaler op vrijkomende sociale huurwoningen. De gemiddelde inschrijfduur[17] is sterk opgelopen en ook de gemiddelde zoektijd[18] vertoont een stijgende lijn (inmiddels meer dan 2 jaar).

[17] De tijd tussen inschrijving en het betrekken van een sociale huurwoning.
[18] De tijd tussen de eerste reactie op en het betrekken van een sociale huurwoning.

Figuur 6: Gemiddelde inschrijfduur (in maanden) en aantal ingeschrevenen in Holland Rijnland; 2018-2020



Natuurlijk zijn er de vangnetten waar mensen op terug kunnen vallen: de urgentieregeling en de contingentregeling. Al met al lijken deze systemen goed te werken. Er is draagvlak bij woningzoekenden zelf, de regelingen zijn helder en worden ervaren als rechtvaardig.

Maar het blijft verdelen van schaarste en alhoewel de regelingen als eerlijk ervaren worden, voorkomen ze niet, dat mensen die met grote spoed een woning nodig hebben ‘tussen wal en schip’ vallen. Dit gaat met name om mensen die:

- te weinig inschrijfduur om in het reguliere systeem aan een woning te komen;
- niet vallen binnen de criteria van de urgentie- en contingentregeling (ook statushouders, stadsvernieuwingsurgenten);
- weinig middelen hebben (netwerk, competenties, inkomen);
- toch op korte termijn onderdak nodig omdat anders dakloosheid dreigt.

Soms vinden deze mensen toch nog hun weg, doordat ze via individueel maatwerk op casusniveau of de calamiteitenregeling (3% regeling) alsnog een woning toegewezen krijgen. Maar daarmee dreigt enige ondermijning van de reguliere regelingen. Juist voor deze groep is het belangrijk om extra inzet te plegen zodat we tot individueel maatwerk op casusniveau kunnen komen. Immers, in geval van dreigende dakloosheid ontstaat het gevaar van een vicieuze cirkel die moeilijk te doorbreken is. Gemeenten en de regio zien echter dat spoedzoekers steeds vaker terechtkomen in onzelfstandige of tijdelijke woonruimte van particuliere verhuurders. Denk hierbij aan vakantieparken of verkamerde woningen. Dit is niet in alle gevallen een gewenste vorm van huisvesting (hoewel bijvoorbeeld Divorce Housing juist wel een goede toevoeging is). Ook zet het verder druk op de beschikbare kamers voor studenten in met name Leiden en Alphen aan den Rijn.

We hebben de omvang van de groep die tussen wal en schip grof benaderd op basis van het rapport “Souterrain van het wonen” van Platform31. Dit heeft als uitgangspunt dat 10% van de actief woningzoekenden tot spoedzoekers behoren.

Onder het echte souterrain vallen onder andere volgende groepen:

- Dak- en thuislozen
- Exgedetineerden
- Scheidingen/gebroken relaties
- Mensen zonder verblijfsvergunning
- GGZ cliënten, uitstromers uit BW
- Economisch daklozen: bankslapers, vakantieparkbewoners

Voor de benadering van het aantal spoedzoekers in Holland Rijnland hebben we een bandbreedte van 8% - 12% van het aantal actief woningzoekenden naar sociale huurwoningen als basis genomen. Daar hebben we vervolgens het aantal personen dat onder één van de reguliere regelingen valt (urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, contingenten) en het aantal personen dat via lokaal maatwerk een woning bemiddeld krijgt van afgetrokken.

Op basis van deze berekening schatten we het aantal spoedzoekers waar wij regio en gemeenten samen met onze partners (corporaties, zorgaanbieders) een oplossing voor willen vinden op circa 1.150 – 2.300 huishoudens. Voor deze groep is een dak boven het hoofd absolute prioriteit, om een goede basis te geven voor de aanpak van eventuele andere problemen.

Bij de analyse hebben we met een schuin oog gekeken naar de benadering van de gemeente Alphen aan den Rijn. De conclusies en orde van grootte zijn in hoofdlijnen vergelijkbaar.

Perspectief voor woonwagenbewoners

In 2020 is een onderzoek naar woonwensen van woonwagenbewoners uitgevoerd in de regio. 50 geïnterviewden hebben aangegeven op korte termijn (0 tot 5 jaar) en 55 op de middellange termijn (5 tot 20 jaar) een verhuiswens te hebben. Uit onderzoek uit 2018 blijkt daarnaast dat zowel het landelijk gemiddelde als het gemiddelde aantal standplaatsen in Holland Rijnland 1,2 per 1.000 woningen is. Ten aanzien van de uitbreiding van het aantal woonwagens en standplaatsen hebben de gemeenten afgesproken in de regio bij nieuwbouw als richtlijn het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaats per 1.000 nieuwbouwwoningen te hanteren. Dit betekent dat er een opgave ligt om tot 2030 van 36 nieuwe standplaatsen toe te voegen. De regionale gemeenten hebben gezamenlijk besloten deze opgaven de komende jaren subregionaal op te pakken.

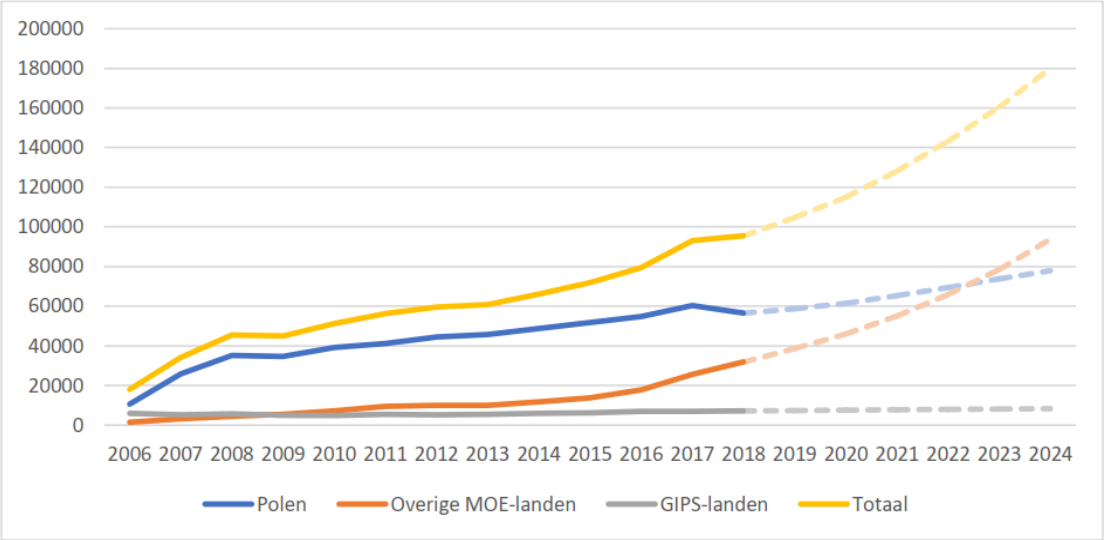
Ruimte voor arbeidsmigranten

De economie groeit en de vraag naar werknemers is groot. Veel bedrijven in de regio zetten in toenemende mate arbeidsmigranten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere termijn in de regio: liefst op niet al te grote afstand van de werklocaties. Het aanbod op de woningmarkt is vaak onvoldoende afgestemd op deze vraag. De arbeidsmigranten zoeken hun weg op de woningmarkt. In een markt waar schaarste aan de orde van de dag is, leidt dit soms tot verdringing en ongewenste huisvestingsituaties. Voorbeelden daarvan zijn concentraties van verkamering van reguliere woningen, het wonen in of bij bedrijfsgebouwen, het wonen op vakantieparken, et cetera.

Arbeidsmigranten werken voor een korte of langere periode in Nederland. In de praktijk is er weinig onderscheid naar huisvestingsvraag tussen short-stay (binnen een jaar) en mid-stay (tot drie jaar). Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag te kenmerken als een reguliere woningvraag: zowel in de huur- als koopsector. Overigens is het onderscheid tussen short-, mid- en long-stay een glijdende schaal. Mensen weten vaak vooraf niet of hun verblijf in Nederland leidt tot tijdelijke of permanente vestiging. Daardoor lopen ook huisvestingsvragen in elkaar over. De scheidslijnen zijn daarom niet heel scherp te trekken.

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners met uit Midden- en Oost-Europese landen sterk toegenomen (zeker sinds 2010). Opvallend is dat het aantal en aandeel Polen de laatste jaren wat afneemt, terwijl het aantal mensen uit de overige MOE-landen stijgt. In onze regio hebben we relatief veel arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de Visverwerkende industrie in Katwijk, de zuivelindustrie rondom Bodegraven en Nieuwkoop en de tuinbouw en bollenkweek in Bollenstreek.

De verwachting voor de toekomst is, dat het aantal arbeidsmigranten verder sterk zal toenemen. Dat brengt een opgave met zich mee voor reguliere huisvesting van longstay arbeidsmigranten en een opgave voor alternatieve woonvormen voor short- en midstay. Het is aan de gemeenten om hier in samenwerking met bedrijven en uitzendorganisaties passende huisvesting voor te bieden.



Bron: Provinciaal onderzoek Arbeidsmigranten

Inspelen op vergrijzing, groeiende vraag wonen met ondersteuning

In 2040 zal 33% tot 42% van de huishoudens ouder zijn dan 65 jaar. Nu is dat 27% tot 30% (marge geeft de verschillen in de subregio's weer). Deze vergrijzing zien we vooral in subregio's Noord en Oost, waar een verdubbeling plaatsvindt van het aandeel huishoudens boven de 85 jaar. In de subregio West speelt dit iets minder. Waarschijnlijk omdat Leiden als studenten stad nu en in de toekomst jonge mensen blijft trekken.

Steeds meer ouderen zullen in een reguliere woning kunnen blijven wonen, wellicht met enkele aanpassingen. Echter, er is ook een groep ouderen die wat meer zorg nodig heeft. Die zoeken vooral naar een tussenvorm, zoals geclusterde woonvormen. Een doorrekening van de provinciale prognose laat een sterk toenemende vraag naar deze woningen zien (zie paragraaf 3.5), met name in de subregio Noord maar ook in Oost en West. Naast reguliere en geclusterde woningen zal door het groeiende percentage huishoudens van 85 jaar of ouder de vraag naar 24-uurszorg blijven stijgen. Dit geldt vooral voor de 24-uurszorg voor mensen met psychogeriatrische klachten (dementie), maar ook de somatische zorg laat een stijging zien. En er ligt een opgave voor (uitstroom uit en voorkómen instroom in) Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, zoals onder andere verwoord in een recent overzicht Regionale voorzieningen Maatschappelijke zorg Holland Rijnland.

Voor wonen ligt er een belangrijke link met de voorrang voor mensen die het echt nodig hebben (contingentregeling). Recente analyses voor wonen en zorg in Katwijk en Alphen aan den Rijn laten zien dat het aantal contingentwoningen niet altijd voldoende is om aan de zorgvraag van deze groep te voorzien. Dit is van belang omdat deze groep zichzelf vaak niet redt op de woningmarkt en in (dure) intramurale voorzieningen blijft zitten waardoor wachtlijsten groeien. Of er dreigt gevaar van dakloosheid.